REGISTRO

BOLETIN

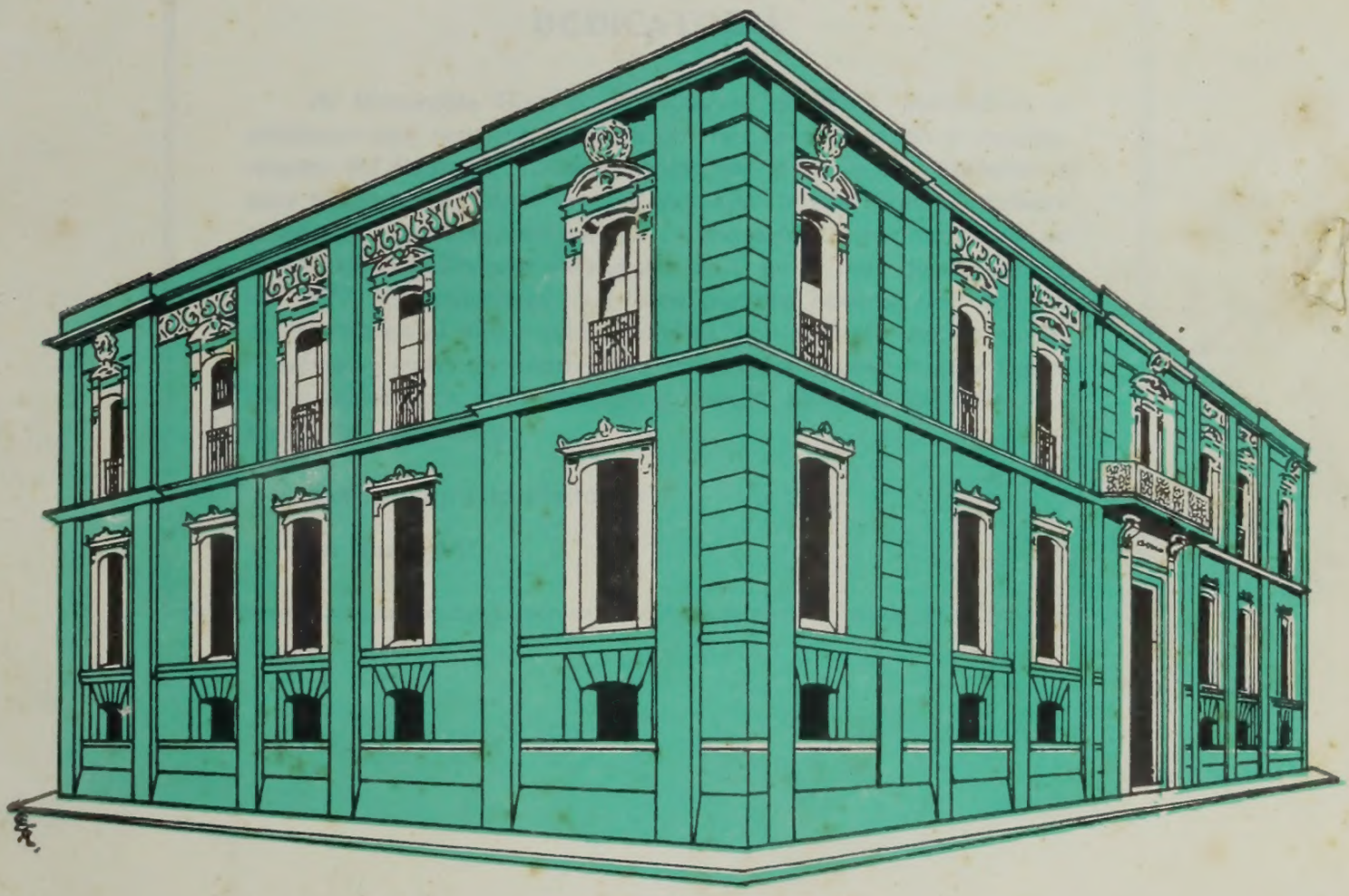
ORGANO OFICIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DIRECCION: Registrador Titular, Licenciado Carlos Sagastume Pérez

Registrador Suplente: Licenciado Idem Rafael Antonio Gordillo Macías

SEGUNDA EPOCA

Números 10 y 11 | Junio a Diciembre 1975, Enero a Junio 1976 | Volúmenes VI y VII



Edificio construído para el Registro de la Propiedad Inmueble durante la Administración del General José María Reyna Barrios en 1896.

SUMARIO

Dedicatoria.
Notas Introductivas.
"Sección Especial":
Jurisprudencia Registral
Ocursos.
Sección de Legislación.
"Sección de Colaboradores: Algunas observaciones sobre el Registro de la Propiedad", por el Licenciado Rafael Gordillo Macías.

DEDICATORIA

Al Honorable Gremio de Notarios del país, instándolos a colaborar con nosotros a fin de obtener la superación y mejoramiento del Registro. Fundamentalmente, para que consideren a esta publicación, como un órgano que puede prestar valiosa ayuda en los preparativos del Congreso Latinoamericano de Notariado a celebrarse en nuestro país, en el mes de noviembre de 1977. Consideramos que bien pudiera hacerse una edición del mismo en el mes y año ya dichos, con material exclusivo del Congreso y como un homenaje a tan magno evento mundial, que indiscutiblemente dará prestigio a nuestro país y a todos los Notarios de Guatemala.

Queda en pie la oferta.

La Dirección.

G. 18832-2M-4-77 TIP NACIONAL—GUATEMALA IMPRESO NUMERO 5453

Notas Introductivas

a) Con motivo del recién pasado terremoto, el edificio que ocupó por casi un siglo el Registro de la Propiedad, Edificio construido específicamente para la Institución, sufrió serios daños y era imposible que continuara abierto al público, por lo que el Registrador Titular, licenciado Carlos Sagastume Pérez con toda actividad y diligencia para que las labores no fueran interrumpidas, gestionó se concediera el Edificio que ocupó anteriormente la Corte Suprema de Justicia y algunas de las Salas de Apelaciones, para instalar nuestras Oficinas, habiendo tenido éxito sus gestiones, el traslado se hizo con toda celeridad, atendiéndose inmediatamente al público, y hoy por hoy, ya casi se terminaron los trabajos de acondicionamiento y lucen las oficinas más cómodas y funcionales;

b) Damos excusas a nuestros estimables lectores y público por el retraso que se ha venido operando en nuestros números del Boletín; tal retraso se debe, al excesivo trabajo que tiene la Tipografía Nacional que nos lo edita y aunque estemos gestionando su pronta impresión tenemos que conformarnos con esperar se presente una oportunidad propicia para darnos la preferencia editando nuestro órgano de publicidad;

c) El Registro suplica en forma especial, a los señores Abogados y al público en general, poner en conocimiento del Registrador Titular, cualquier falta de atención o de la naturaleza que sea, que se cometa contra ellos, con el fin de poner el correctivo del caso.

LA DIRECCION.

Digitized by the Internet Archive
in 2023 with funding from
Universidad Francisco Marroquin

https://archive.org/details/borepro2101167guat

SECCION ESPECIAL

Cartas cruzadas entre el Registrador General de la Propiedad, Licenciado Carlos Sagastume Pérez y el Presidente del Colegio de Abogados, Licenciado Apolo Eduardo Mazariegos

Ellas dicen lo siguiente:

Guatemala, 14 de julio de 1976.

Señor Licenciado
Apolo Eduardo Mazariegos,
Presidente del Colegio de
Abogados, Ciudad.

Estimado amigo:

Uno de los problemas que confrontaban los Notarios en este Registro era el de "las Colas" para entregar y recibir documentos. Después de una serie de análisis y consideraciones para encontrar una fórmula que lo resolviera, decidí desde hace más de veinte días, que se pusiera una nueva mesa de Recepción y entrega de documentos, en la que únicamente se trabaja con certificaciones y bienes muebles. Además de hacer ese trabajo de ocho a trece horas, dispuse que de quince a diez y siete horas se entregaran *únicamente* documentos. Con gran satisfacción puedo indicar al señor Presidente del Colegio de Abogados que el problema fue resuelto y estoy seguro que los señores Notarios y público en general deben estar complacidos y satisfechos de la reforma introducida.

A la fecha puedo decir a usted que el Registro está funcionando a cabalidad en su nuevo Edificio y que se han hecho muchas reformas y acomodamiento en cuanto a mobiliario y demás enseres de trabajo. La mira principal del suscrito ha sido la de mejorar los sistemas de trabajo de los empleados en cuanto a las interpretaciones de los contratos y demás documentos que se operan, desechando algunos vicios y acelerando las operaciones para la entrega lo antes posible de los documentos.

En otro orden de ideas se han dictado los acuerdos correspondientes que trazan las normas de trabajo y para su mejor ilustración le remito el dictado el 23 de febrero del año en curso, remisión que la hago en fotocopia.

Al suscrito le encantaría un cambio de impresiones con usted y su Junta Directiva, a fin de conocer las ideas que ustedes puedan aportar para mejorar el servicio.

Aprovecho la oportunidad para saludarlo y suscribirme de usted como su atento servidor y amigo,

Carlos Sagastume Pérez,
Registrador General de la Propiedad.

Guatemala, 21 de julio de 1976.

Señor Registrador General de la Propiedad,
Licenciado Carlos Sagastume Pérez,
Presente.

Señor Registrador:

Atentamente me dirijo a usted en nombre de la Junta Directiva del Colegio de Abogados de Guatemala, acusando recibo de su atenta nota de fecha 14 de julio del año en curso.

Enterado de los conceptos de la misma, la Junta Directiva de este Colegio, lo felicita sinceramente, y manifiesta su complacencia porque al frente de tan delicado cargo, se encuentre un Colega Notario de experiencia y versado en la materia Registral, que entendiendo los problemas derivados de su cargo, le ha dado soluciones favorables no sólo para nuestro gremio, sino que para el público en general. El pliego de disposiciones internas del Registro dictadas por usted y del cual tuvo a bien enviarnos fotocopia pone en evidencia su capacidad, su sentido de organización y su interés porque esa Institución cuente con una serie de medidas, ya necesarias, y que habiéndolas analizado con detenimiento nos parecen muy acertadas.

Al agradecerle la atención que se sirva prestar a la presente, me suscribo como su Atento y Seguro Servidor,

Lic. *Héctor Aníbal de León Velasco,*
Secretario.

Por considerar de importancia publicamos la carta que con fecha 14 de junio del año en curso, dirigiera el titular del Registro licenciado Carlos Sagastume Pérez, al ciudadano Presidente de la República General Kjell Eugenio Laugerud García. Ella será testimonio de la inquietud del licenciado Sagastume Pérez porque la institución cuente con un Edificio moderno y funcional para acomodar su organización y funcionamiento a los nuevos métodos de la tecnología, tales como el microfilm y la computación. Esperamos que el ciudadano Presidente tome la resolución definitiva para que la inquietud señalada sea una realidad. La carta dice así:

Guatemala, 14 de junio de 1976.

Señor Presidente de la República,
General Kjell Eugenio Laugerud García,
Palacio Nacional.—Ciudad.

Señor Presidente:

El Registro de la Propiedad, es una de las arterias principales de la vida de Guatemala. Toda la actividad económica del país tiene relación con dicha institución.

Juntamente con otros profesionales del Derecho, siempre hemos acariciado la idea de que el Registro debe ser dotado de un Edificio moderno funcional para acomodar su organización y funcionamiento a los nuevos métodos de la tecnología, tales como el microfilm y la computación.

Cuando usted me honró con el nombramiento de Registrador, creí que había llegado la oportunidad de impulsar la idea del Edificio nuevo y fue así como en los meses de noviembre y diciembre del año pasado, comencé a cambiar impresiones con los profesionales doctor Economista Rodolfo Castillo Peralta y Arquitecto Jorge A. Rousselin S. sobre dichas inquietudes. Ellos comenzaron a elaborar documentos y a recabar información para una mejor ilustración en su trabajo.

El terremoto del cuatro de febrero del año en curso, me obligó a exigir el apresuramiento del estudio de factibilidad técnico-económico y así lo expuse a los mencionados profesionales, quienes cumplieron con entregarme el estudio que someto a su consideración.

El Edificio hecho especialmente para el Registro en tiempos del ex-Presidente José María Reyna Barrios, fue seriamente dañado por el terremoto y ello me obligó a solicitar la aquiescencia del señor Presidente para que se nos permitiera trasladarnos al antiguo Edificio de la Corte Suprema de Justicia y usted con un amplio y comprensivo criterio ordenó el traslado. A los ocho días de acontecido el terremoto nosotros estábamos atendiendo al público y actualmente podemos decirle, que estamos funcionando a cabalidad.

Por consultas hechas a la Dirección General de Obras Públicas, se me ha informado que el antiguo Edificio de la novena calle y décima avenida de la zona uno, admite reparación para otros fines, menos para el Registro. Yo considero que ese Edificio debe repararse con miras a que en él se establezca un Museo Nacional, pues la verdad es que carecemos de él y sería la oportunidad de acomodar un Edificio que reúna características especiales para tales fines logrando conservar nuestro acervo cultural que hasta hoy anda disperso en ese sentido.

Ruego al señor Presidente aceptar esta modesta colaboración al ofrecerle un ejemplar del estudio de factibilidad técnico-económico, el cual puede ser mejorado por las autoridades correspondientes.

Salvando siempre la mejor opinión del señor Presidente, considero que es el momento oportuno para dotar al Registro General de la Propiedad de un Edificio nuevo, que reúna las calidades y condiciones que la técnica aconseja para estos casos. Una resolución favorable en tal sentido sería vista con beneplácito por todos los sectores ciudadanos y su Gobierno dejaría una obra de suma trascendencia e importancia, que haría recordarlo tal como ha ocurrido con el Edificio que para la Institución mandó a construir el ex-Presidente Reyna Barrios. A esto se sumaría la obra de la reparación y acondicionamiento del Edificio antiguo para instalar Un Museo Nacional.

Respetuosamente,

Lic. *Carlos Sagastume Pérez,*
Registrador General de la Propiedad.

Dr. Rodolfo Castillo Peralta
Arq. Jorge A. Rousselin S.

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD TECNICO-ECONOMICO

De un nuevo edificio para el Registro General de la Propiedad de Guatemala

●

(Reproducción completa.)

ESTE ESTUDIO HA SIDO PROMOVIDO DURANTE LA GESTION DEL LIC. CARLOS SAGASTUME PEREZ, COMO REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD EN EL PERIODO PRESIDENCIAL LAUGERUD

INDICE DE GRAFICAS

Fotografías del Antiguo Edificio del Registro General de la Propiedad.

Esquema de Consumo Espacial del Registro.

Edificio Actual.

Vestíbulo del Segundo Nivel.

Despacho del Registrador.

Secretaría del Registro.

Archivo, Muebles y Varios.

Archivo, Muebles y Varios.

Salón de Archivo Guatemala.

Salón de Archivo Guatemala.

Salón de Archivo Guatemala.

Salón de Archivo Departamentos.

Sala de Facción de Certificaciones.

Oficina de Contabilidad.

Flujo de Operaciones de Escritura Pública.

Flujo de Trámite de Certificaciones.

Flujo de Trámite de Testamentos.

Gráfica de Concentración de Tráfico Jurídico y de Servicios en la Ciudad de Guatemala.

Gráfica de Dependencias Estatales relacionadas con el Registro. Ciudad de Guatemala.

Localización de Predios Estudiados.

Predio Nº 1.

Predio Nº 2.

Predio Nº 3.

Fotografías del Predio Nº 2.

Diagrama Preliminar de Relaciones.

Flujo Optimizado del Sistema Propuesto de Registro.

CONTENIDO

	PAGINA
INTRODUCCION	15
ANTECEDENTES HISTORICOS	15
DIAGNOSTICO	17
Características del Registro	17
Los Edificios	18
Operaciones	35
Conclusiones del Diagnóstico	53
ESTUDIOS URBANO Y ARQUITECTONICO	54
Aspecto Urbano	54
Predios Estudiados	56
Dictamen	56
Estrategias a seguir	60
Aspecto Arquitectónico	60
Estudio de Necesidades y Programa Arquitectónico	60
PROPUESTA DE NUEVO SISTEMA DE ARCHIVO	62
Bases del Nuevo Sistema	62
Fases de Renovación	62
Objetivos del Sistema	64
Equipo	66
Materiales	66
ASPECTO ECONOMICO Y BENEFICIOS	66
ASPECTO FINANCIERO	68
Inversión Inicial	68
Recomendación Final	70

INTRODUCCION

"El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción anotación y cancelación de los actos públicos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones". (Artículo 1124, Código Civil).

Esta definición, resalta la importancia que tiene el Registro General de la Propiedad como la institución del Gobierno de Guatemala, que se encarga de dar la base legal al concepto de propiedad y promover el libre albedrío sobre la misma.

El Registro, su función y mantenimiento, constituyen una problemática que en su conjunto debe ser analizada con la objetividad necesaria para cumplir con uno de los propósitos fundamentales del Estado guatemalteco: velar por la pureza de la propiedad privada individual y jurídica. La naturaleza específica de sus atribuciones, determina que esta institución debe contar fundamentalmente con un archivo especializado, y con un perfecto control en cuanto a la constante información que se renueva a diario, así como la preservación, referencia, acceso, reproducción y comunicación en cuanto a los registros vitales de la Nación, disponibles en todo momento, a quien así lo requiera.

El espacio físico donde se desarrollan todas estas actividades debe responder a esas condiciones específicas de trabajo.

El propósito de este documento, es proveer la información necesaria para consolidar los objetivos fundamentales del Registro General de la Propiedad.

ANTECEDENTES HISTORICOS

El actual Registro de la Propiedad se funda en el año de 1877 cuando se promulga el Código Civil. Antes de esa fecha, era el Rey quien emitía los títulos de propiedad; las jefaturas políticas, anterior a ese año y después de la independencia, eran quienes tenían a su cargo el hacer las anotaciones y asientos de registro en sus respectivos archivos.

En 1894, bajo la administración de Reyna Barrios, fue construido el edificio ubicado en la novena calle y décima avenida, zona uno, lugar donde permaneció hasta el 4 de febrero de 1976. La crisis sísmica iniciada ese día en las regiones central y nororiental de la República, provocó el trámite inmediato para trasladar El Registro con todos sus archivos a un edificio más seguro.

Actualmente el servicio se presta en un edificio situado en la novena avenida y catorce calle, zona uno, de la ciudad de Guatemala, el cual siendo bastante amplio, no responde a las funciones que la Institución realiza a diario con la suficiente amplitud y seguridad que un archivo de su rango requiere.

DIAGNOSTICO

Características del Registro

I. FUNDAMENTO LEGAL

Todos los principios de funcionamiento de la Institución están fijados en el Libro IV del Código Civil: en tres títulos y 126 artículos. Es importante, para efectos de este estudio el plantear la temática contenida en ellos:

LIBRO IV

TITULO I

De la Inscripción en General

CAP. I: "De los Títulos sujetos a Inscripción", Artículo 1124-1129.

CAP. II: De la Forma y efecto de la Inscripción. Artículo 1130-1148.

CAP. III: De las Anotaciones y sus Efectos. Artículo 1149-1166.

CAP. IV: De las cancelaciones. Artículo 1167-1178.

CAP. V. Certificaciones del Registro. Artículo 1179-1184.

TITULO II

De las Inscripciones Especiales

CAP. I: Disposiciones Generales. Artículo 1185-1187.

CAP. II: Registro de la Prenda Agraria. Artículo 1188-1192.

CAP. III: Registro de Testamentos y de donaciones por causa de muerte. Artículo 1193-1194.

CAP. IV: Registro de la Propiedad Horizontal. Artículo 1195-1205.

CAP. V: Otros Registros.

TITULO III

De los Registros y los Registradores

CAP. I: Establecimiento e Inspección de Registros.

CAP. II: Libros que deben llevarse en el Registro. Artículo 1220-1224.

CAP. III: De los Registradores. Artículo 1225-1241.

CAP. IV: Errores en los libros y su rectificación. Artículo 1242-1250.

II. CARACTERISTICAS

Horario de Trabajo.—Las normas de trabajo son emitidas por el Registrador de la Propiedad a través de acuerdos, los cuales se asientan en el Libro de Actas y Acuerdos, del Registro General de la Propiedad.

Los horarios de atención al público son de 8:00 a 13:00 horas de lunes a viernes, sin embargo, los empleados trabajan con horario libre, de acuerdo a la densidad de trabajo acumulado; en muchos casos sábados y domingos.

Régimen Económico.—La Institución mantiene un régimen económico casi autónomo, lo que le permite promover una dinámica propia a raíz del sistema de distribución de honorarios como forma de retribuir a la mayoría de empleados, como alternativa de sueldos fijos que caracteriza a otras dependencias públicas.

El Estado ha emitido una tarifa especial para el Registro, que sirve como indicador de pago a los interesados en realizar operaciones en dicha Institución.

Los cobros constituyen el fondo de honorarios del Registrador y empleados del Registro. Los porcentajes de distribución, en términos generales son; el cuarenta por ciento para pago de operaciones, el veinte por ciento para mantenimiento y compras de la Institución y el resto de porcentaje como honorarios del Registrador.

Han existido distintos intentos de cambiar este sistema económico pero todos han fracasado en una u otra forma: el régimen se mantiene aunque no se observa ninguna aparente tendencia a reafirmar el sistema para hacerlo aún mucho más efectivo.

Empleomanía.—La Institución del Registro cuenta actualmente con 64 empleados y 9 departamentos, distribuidos en la forma siguiente:

Departamento	Número de Empleados
Secretaría General	3
Contabilidad	2
Secretaría Privada del Registrador y Testamentos	1
Bienes Inmuebles	25
Bienes Muebles	2
Certificaciones	20
Reproducción de libros deteriorados	3
Encuadernación	2
Conserjería	3
Otros Empleados (*)	3
Total de empleados	64

Es de hacer notar que en su mayoría, el personal del Registro ha obtenido una especialización, de tipo empírico, en algunos casos, y de estudios universitarios en otros, que coinciden en términos generales en cuanto a:

Conocimiento de Códigos, leyes de hacienda, de la pequeña industria, decretos, etcétera.

Conocimiento y uso correcto del archivo y de libros del Registro.

Elaboración de una propia metodología de calificar los documentos que se tramitan.

LOS EDIFICIOS

Antiguo.—El edificio que el Registro de la Propiedad ocupó durante más de ochenta años, ha quedado dañado en su estructura, a raíz de los frecuentes fenómenos telúricos de febrero y marzo del presente año.

Aunque dicho edificio puede ser útil para otras funciones —a través de una serie de reparaciones y restauración pertinentes—, se considera aconsejable el no seguir utilizándolo para la Institución, puesto que si se considera por ejemplo solamente a los libros, aparte del mobiliario especializado que tienen un peso estimado de 250 toneladas largas o brutas, se hace evidente que puede causar serios problemas para mantener la integridad del archivo, aspecto este, que es lo más importante en forma inmediata.

Deberá añadirse además, que el uso del espacio para desarrollar las actividades necesarias en la Institución resulta totalmente inadecuado como puede observarse frecuentemente.

La mala ventilación, la estrechez, iluminación deficiente, etcétera, son determinantes negativos en el trabajo y buen desarrollo de las actividades.

El edificio está considerado monumento histórico y como tal podría en este caso, dársele un sentido cultural de uso y consumo en vez de mantenerlo bajo la utilidad del Registro.

Actual.—Los diagramas adjuntos y el estudio fotográfico nos dan la visión objetiva de la situación actual del consumo del espacio y sus características en el edificio ocupado a la fecha por la Institución.

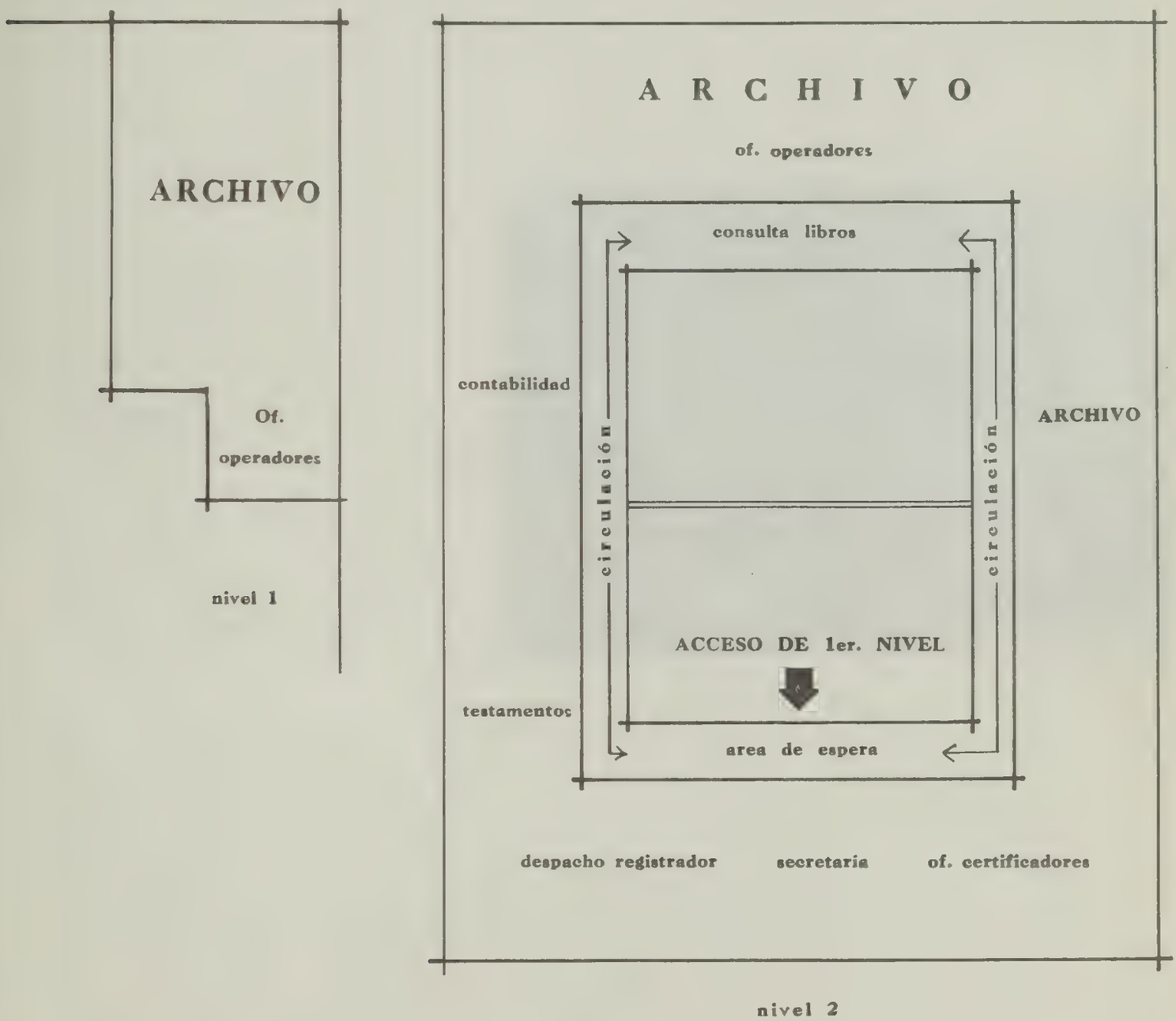
Este edificio está siendo utilizado por varias dependencias del Estado que salieron afectadas por el fenómeno natural aludido. El Registro solamente ocupa parte del ala derecha de la primera planta y toda la segunda planta del antiguo edificio de la Corte Suprema de Justicia. Puede observarse que en términos generales la amplitud es una característica ofrecida por este edificio. Aunque los muebles y las circulaciones queden ligeramente holgados, se manifiesta cierta vague-

(*) Ayudantes de la firma de libros al Registrador.

ANTIGUO
EDIFICIO

dad en la forma de consumir el espacio: la relación entre todos los departamentos de la Institución se da a través de un pasillo periférico, que hace las veces de vestíbulo principal del Registro —mezclándose en el mismo—, las funciones de: *a)* Area de espera para recepción de documentos; *b)* Area para entrevistas con el Registrador por parte de empleados y público; *c)* Pasillo de circulación general de empleados con o sin libros; *d)* Pasillo de circulación de público; y *e)* Sala de exhibición de libros.

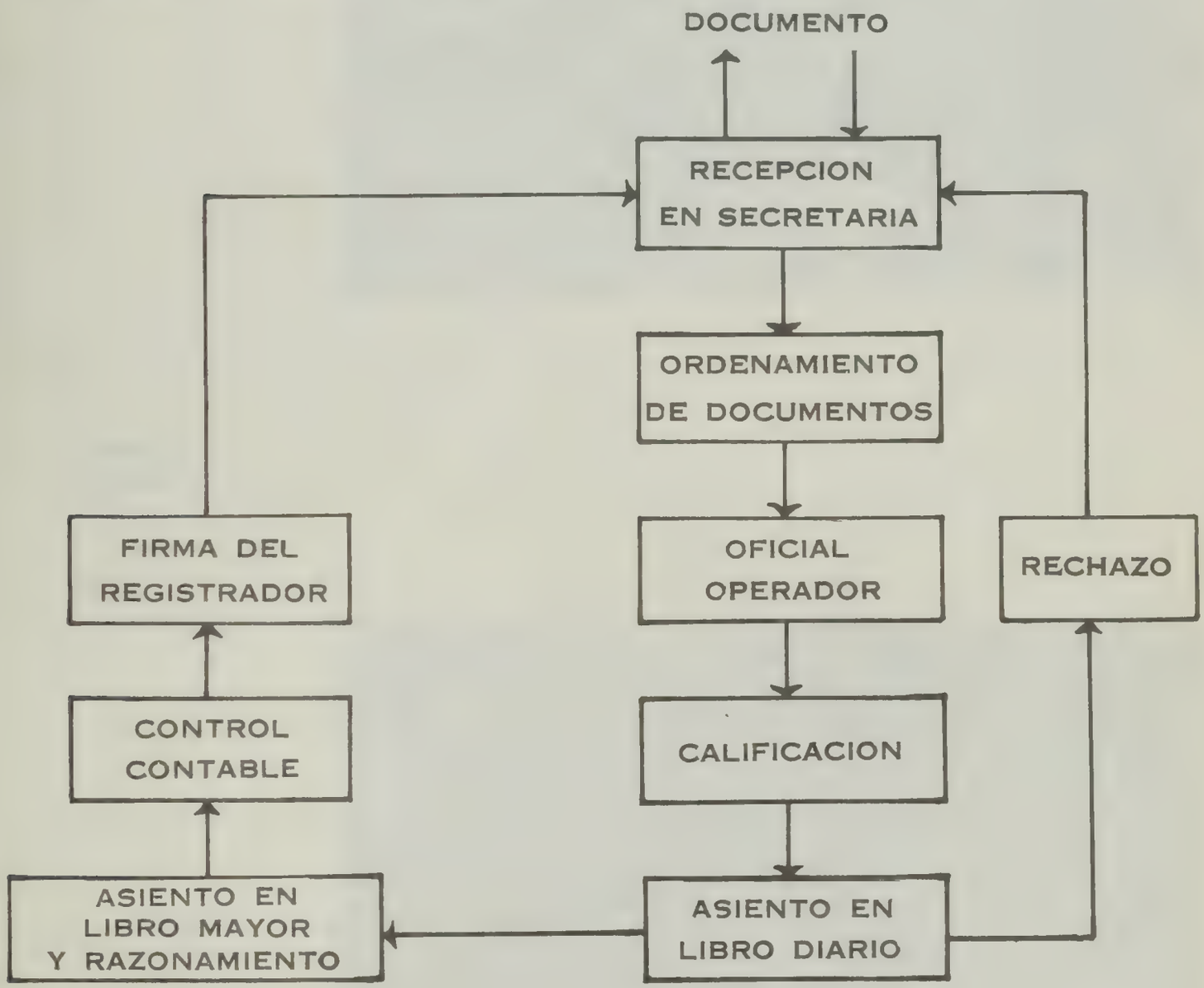
El tener un pasillo de servicio periférico provoca un problema fundamental de seguridad a la Institución dadas las características y al tipo de contenido de sus archivos (libros): la integridad de éstos está abiertamente expuesta a ser socavada a través de actos delictivos fácilmente perpetrables, puesto que este tipo de circulación, permite el paso de cualquier persona en forma inmediata y directa hasta los mismos anaqueles que contienen los libros.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
esquema de consumo espacial

EDIFICIO
ACTUAL

Otro tipo de circunstancias similares pueden ser fácilmente deducidas observando el esquema de consumo espacial adjunto: *a)* Por ejemplo, no existe la privacidad deseable para el despacho del Registrador; *b)* Todos los ambientes de trabajo son fácilmente penetrables por el público lo que ocasiona desorden en las actividades del Registro; *c)* La consulta de libros está en un punto en el cual interfiere con otras actividades propias del Registro determinando con esto, más desorden y en determinadas circunstancias extravíos de libros sin mayor control. La sala de archivo destinada al Departamento de Guatemala es un ambiente que sí reúne las cualidades deseadas para el tipo de trabajo que se desarrolla allí en la actualidad: amplitud de pasillos, comodidad de consultas por parte de los operadores, capacidad de inmediatez de las mesas de trabajo para operaciones, buena iluminación y ventilación.



flujo de operación de escritura pública

VESTIBULO
2o. NIVEL

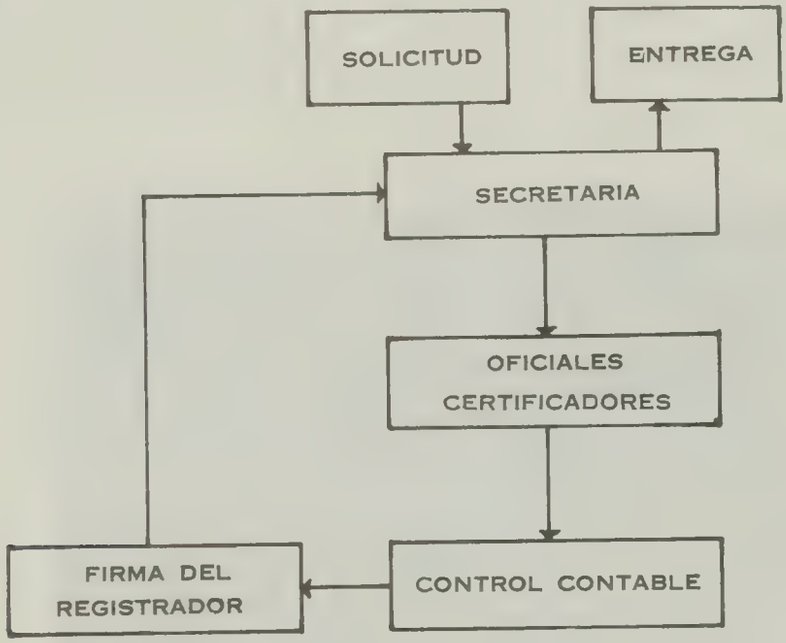
Las salas que se destinan a las actividades de contabilidad y trámites relacionados con testamentos, tienen en mayor o menor grado distintos problemas o demasiada amplitud provocando el desperdicio de áreas necesarias en otras funciones, o excesiva estrechez; la ventilación e iluminación no son del todo favorables en ambas funciones y el mobiliario —como es de esperarse después de la situación de emergencia vivida en el país en los meses recientes—, no encaja en el espacio ni responde del todo a las formas de consumo del mismo.

La sala destinada al uso de los oficiales certificadores se caracteriza por la acumulación de mobiliario y libros. Esta sala tiene un problema fundamental en la distancia que la separa de la parte central del archivo, pues, al recorrer ésta, el operador de certificaciones tiene que portar los pesados y grandes libros por una distancia aproximada de ochenta metros ida y vuelta.

La oficina destinada a las funciones de Secretaría General del Registro cuenta con gran amplitud pero un consumo del espacio muy inexpresivo, pues sólo la mitad de la sala es ocupada a fondo durante las horas cumbre de trabajo. La iluminación, ventilación y acústica no son problema en este salón.

El despacho del Registrador es sumamente amplio. Respondiendo a su nivel jerárquico, este salón contiene todos los elementos que ambientan las funciones que allí se desarrollan. El principal problema de esta sala es la poca privacidad de acceso a la misma, permitiendo solamente la circulación del Registrador a través de otras oficinas en caso de requerir discreción para salir de su despacho.

En síntesis, el edificio que actualmente alberga las actividades del Registro General de la Propiedad, está caracterizado por su amplitud, iluminación y ventilación; sin embargo, se estima que no podrá dar un máximo de rendimiento para los propósitos de la Institución, puesto que permite la fuga de energía humana durante el trabajo, las excesivas circulaciones y no proteger el Archivo (los libros especialmente). Es necesario tomar las medidas del caso a corto plazo mientras que se planifican las acciones a mediana distancia temporal.



flujo de trámite de certificaciones

DESPACHO DEL
REGISTRADOR

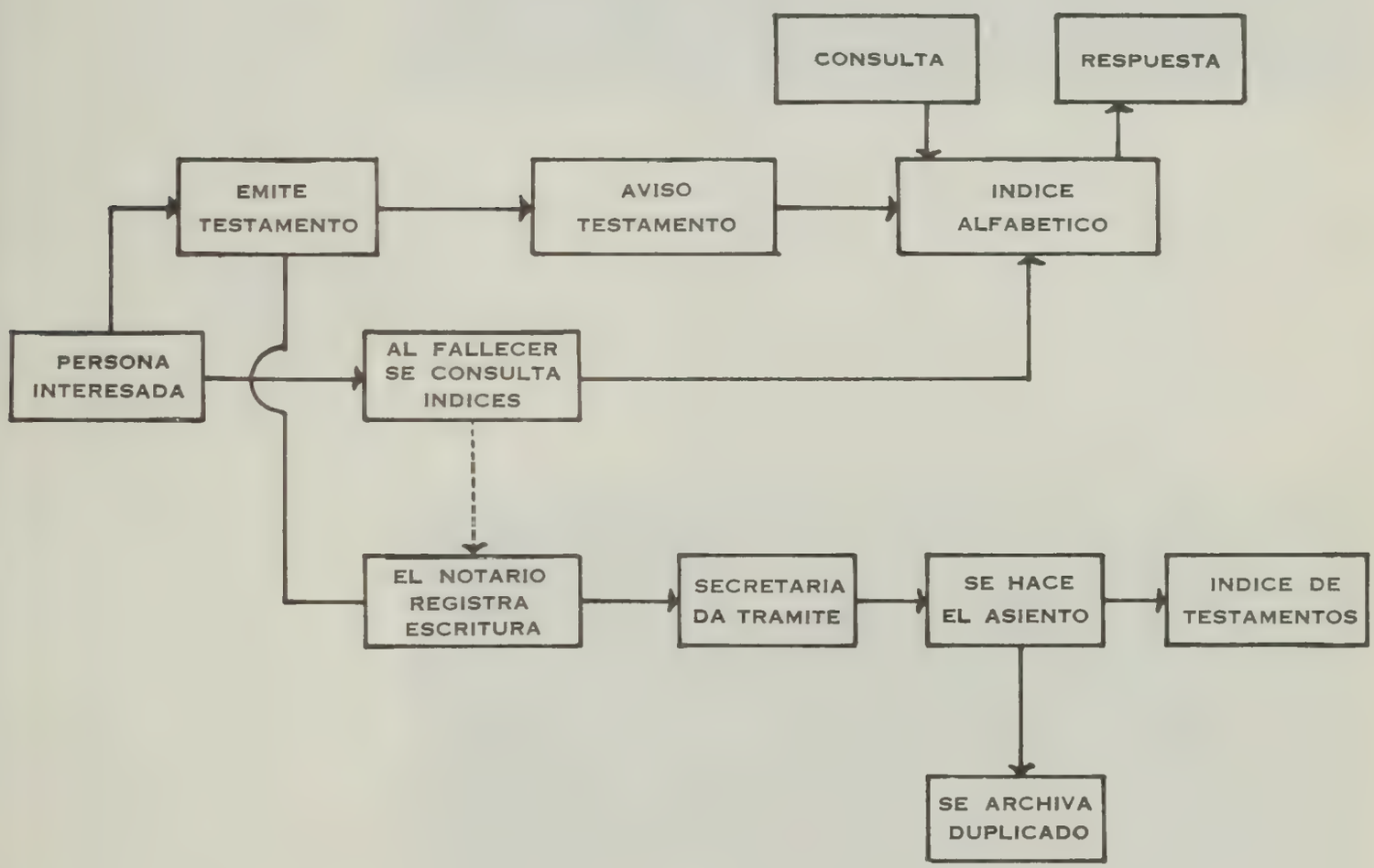
SECRETARIA
DEL REGISTRO

Operaciones.—Las distintas operaciones que se pueden desarrollar en el Registro General de la Propiedad están descritas en los artículos del Código Civil mencionados anteriormente. En este estudio se reportan gráficamente los flujos de trámite más comunes en la Institución:

a) Operación de escritura pública;
b) Trámite de certificaciones; y
c) Trámite de testamentos.

En los tres se engloban ampliamente las actividades fundamentales del Registro sin que necesariamente deje de existir otro tipo de operaciones, que por ser muy esporádicas y no responder a ningún patrón de procedimiento específico, no pueden ser consideradas analíticamente. Cada una de ellas, al presentarse, evidencia características específicas.

El flujo de operación de escritura pública se desarrolla en un tiempo máximo de 8 días a partir de la fecha de ingreso del documento en la Secretaría. En algunos casos existen ligeras variantes en el flujo, dependiendo de las particu-



flujo de trámite de testamentos

laridades de la escritura, pero fundamentalmente los pasos descritos en el diagrama son los habituales.

Lo mismo sucede con los diagramas de flujos de trámites de certificaciones y testamentos variando únicamente los tiempos en que se cumplen.

Los diagramas mencionados cubren el movimiento mensual de documentos operados en el Registro, bajo un promedio de 8,000 al mes, representando éstos las proporciones estimativas siguientes:

22% Inscripciones de muebles.
43% Inscripciones de inmuebles.
22% Facción de certificaciones.
13% Testamentos.

Mobiliario.—En términos generales, podrá decirse que el Registro cuenta con suficiente mobiliario especializado para sus funciones específicas.

Las dimensiones de los muebles están determinadas por los grandes libros que se manipulan en la Institución, así como la forma especial de tratarlos por parte de los operadores y demás personas que intervienen en el manejo de los tomos.

Libros.—Las características de los libros más significativamente usados, en términos promedio son:

Tipo de Libro	Dimensiones	Peso	Nº Hojas
Mayor y de pasadas ...	.47×.57×.09 mts.	libras 30-50	500-1200
Diario	.34×.25×.08 mts.	libras 15-20	800-1200
Duplicados	.21×.34×.10 mts.	libras 15-20	800-1200

ARCHIVO MUEBLES
Y VARIOS

ARCHIVO MUEBLES
Y VARIOS

ARCHIVO
DEPTO. GUATEMALA

ARCHIVO
DEPTO. GUATEMALA

ARCHIVO
DEPTO. GUATEMALA

ARCHIVOS
DEPARTAMENTALES

FACCION DE
CERTIFICACIONES

OFICINA DE CONTABILIDAD

CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO

PRIMERO: El régimen económico del Registro General de la Propiedad se caracteriza por la motivación del trabajo a través del sistema de honorarios como forma de retribución a los empleados. Este sistema es permeable a un refinamiento en sentido positivo y puede ampliar las metas y objetivos del Registro.

SEGUNDO: Los horarios de trabajo y energía humana consumida por los empleados de la Institución, no tiene ningún ordenamiento que permita un mejor control del trabajo y actividades desarrolladas dentro de la misma. El actual sistema, producto de largos años de tradición laboral puede ser cambiado con miras a lograr mejor rendimiento en menor tiempo implicando aumento en los honorarios, permitiendo mejores prestaciones y, lo más importante dando un mejor servicio, no sólo al público, sino a las instituciones del Estado que necesitan participar de la información con que cuenta el Registro. Haciendo un sondeo entre los empleados se pudo determinar cierta permeabilidad al cambio por parte de ellos, así como el entusiasmo por las posibilidades de nuevas prestaciones futuras a través de un trabajo simplificado y eficiente.

TERCERO: Las comodidades de trabajo que ofrece el edificio que actualmente usa el Registro de la Propiedad, pueden ser consideradas relativamente aceptables si se toma en cuenta como punto de referencia el edificio antiguo. Sin embargo, las deficiencias mencionadas anteriormente, sólo podrán ser resueltas parcialmente, puesto que solamente afectando la estructura del edificio o rompiendo su armonía arquitectónica, o ambas cosas a la vez, podría permitir dar una respuesta más amplia a esos problemas mencionados. Este no es el camino más recomendable. El Registro necesita un edificio especializado para desarrollar correctamente sus funciones, tener perfecto control sobre la información que posee y renueva a diario, protegiendo la misma en forma completa y segura.

La tensión en el trabajo provocada por el encierro entre enormes libros, por la función calificadora —acto minucioso y delicado desarrollado por el operador—, por la poca ambientación de comodidad mínima y por la insistente relación del empleado del Registro con los espacios cerrados e iluminados artificialmente, sólo podrán ser superados a través de un edificio diseñado funcionalmente y con proyección a modernizar el servicio y el trabajo.

CUARTO: El sistema de registro en Guatemala ha llegado a través de los años a adquirir gran complejidad, muestra de ello es el archivo actual del Registro. Dentro de la renovación institucional que debe impulsar a este organismo estatal debe incluirse enfáticamente la modernización del sistema de archivo y registro. La gran cantidad de información gráfica y escritural que manipula el Registro está siendo sometida a un enorme peligro si no se toman las medidas pertinentes.

La garantía que el Registro da al propietario debe caracterizarse a través de un sistema que proteja la información que contiene en forma completa, íntegra y fácilmente accesible, tanto para los interesados particulares, como estatales.

En contraste a lo anterior, se evidencia que el problema del espacio es un factor determinante en la funcionalidad del actual Registro: es imposible el centralizar el archivo y los libros de todo tipo aparecen por el edificio a pesar de la amplitud aparente de éste. Además, el manejo de la información es puramente manual y directa de los libros lo que provoca mucha lentitud en los procedimientos. Los controles que se llevan para consultar libros son muy rudimentarios y se podría decir que prácticamente no existen. La manipulación de los tomos por parte del público permite el deterioro acelerado de los mismos y la confección de copias resulta muy onerosa en tiempo y en dinero.

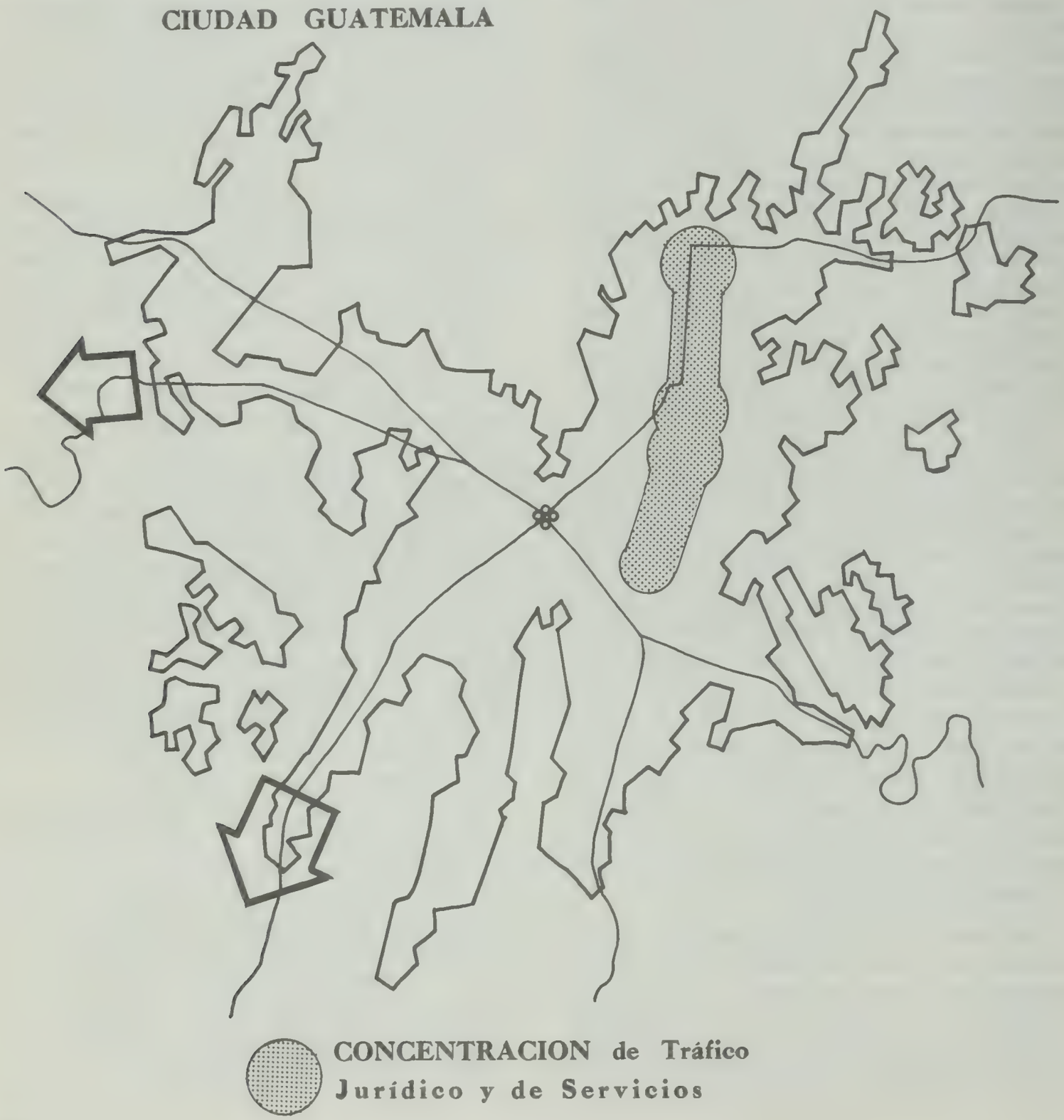
Finalmente se puede decir que, instituciones del Estado interesadas en procesar información que el Registro mantiene en su poder, tienen dificultades en hacerlo, pues la misma se renueva constantemente y pierde su actualidad después de haber tenido determinado costo el obtenerla. El Registro, no cuenta con los medios para proveer una información integrada tanto a organismos estatales como particulares. Es necesario tomar todo esto como un factor determinante para renovar la Institución.

ESTUDIOS URBANO Y ARQUITECTONICO

Aspecto Urbano

La ciudad de Guatemala, desde el año de su fundación en 1776 en el Valle de la Ermita, ha acusado una tendencia de crecimiento hacia el sur. La evolución de la localización de tráfico jurídico y de servicios se estableció originalmente respondiendo a un patrón lineal buscando la inmediatez con las otras actividades urbanas desarrolladas en el hoy antiguo casco de la ciudad. Más adelante, en el proceso de densificación del área central estas actividades se hacen difusas en todo el centro de la ciudad. Actualmente crece linealmente hacia el sur, siguiendo la expansión de la población y sobre las vías principales de interconexión y de acceso.

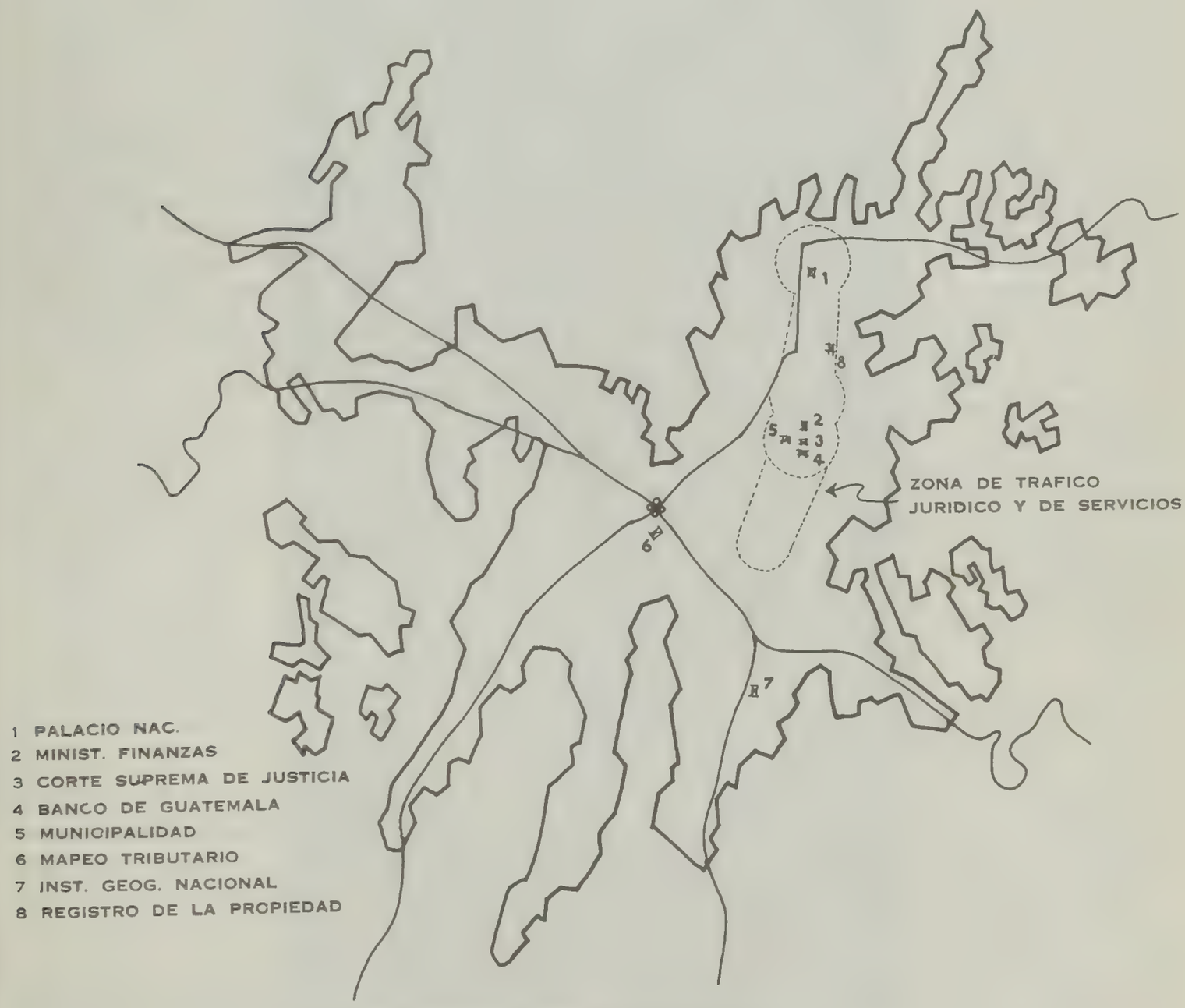
La gráfica adjunta nos muestra el área de mayor concentración de tráfico jurídico y de servicios.



Dentro del perímetro de la ciudad las dependencias estatales más relacionadas con el Registro General de la Propiedad son:

1. Palacio Nacional.
2. Ministerio de Finanzas (Rentas Internas).
3. Corte Suprema de Justicia y Juzgados.
4. Banco de Guatemala.
5. Municipalidad de la Ciudad de Guatemala.
6. Mapeo Tributario.
7. Instituto Geográfico Nacional.
8. INTA.

La localización de estas dependencias dentro del área urbana puede observarse en el plano de la ciudad que aparece más adelante. En él puede verse claramente las relaciones espaciales urbanas de estas dependencias dentro de la zona de tráfico jurídico y de servicios. Se ha buscado estudiar predios posibles para construcción del nuevo edificio del Registro General de la Propiedad dentro de esta zona, manteniendo la relación con las mencionadas dependencias.



DEPENDENCIAS ESTATALES RELACIONADAS CON EL REGISTRO

PREDIOS ESTUDIADOS

Dictamen

Los predios estudiados están ubicados a lo largo de la décima avenida en las zonas 1 y 4, los tres están contenidos en el área de tráfico jurídico y de servicios y cuentan con un área disponible que permite construir un buen edificio bajo los intereses del Registro.

Predio Nº 1.—El predio número uno está ubicado en la 10ª avenida y 9ª calle de la zona 1, su área disponible es de 1,827.48 metros cuadrados. Actualmente está dividido en dos partes: un área utilizada por el antiguo edificio del Registro, y la otra sin ninguna utilidad específica y que está entre la Escuela Nacional Central de Ciencias Comerciales, el Instituto Normal Central para Varones y el edificio mencionado. Las vías de acceso a este predio mantienen una densidad de tráfico de vehículos determinada por la proximidad muy inmediata al área del Parque Central, que es una de las más congestionadas durante mayor tiempo del día, incluyendo la 8ª calle desde el Parque Infantil —apenas a cien metros de distancia—. Para la densidad de circulación, las calles resultan insuficientes en sus respectivos gavaritos.

Como una desventaja fundamental, este predio contiene la edificación antigua del Registro, considerado monumento histórico, lo cual —para los efectos de interés de la institución— no sería aconsejable construir un nuevo edificio allí. Lo favorable de este aspecto es que, siendo propiedad del Registro, este predio puede ser considerado como objeto de inversión aprovechando su localización y su contenido histórico. Es, pues, más aconsejable tomarlo en este último sentido.

Predio Nº 2.—El predio número dos se encuentra en la décima avenida entre catorce calle y catorce calle "A" de la zona uno. Tiene un área disponible de 3,967.20 metros cuadrados, —el mayor de los tres estudiados—, y contiene el Hospital Infantil de Enfermedades Contagiosas "María Teresa", así como unos talleres mecánicos automotrices propiedad del Estado. Todo el predio es propiedad estatal.

Las vías de acceso, a pesar de tener los mismos gavaritos que las del predio anterior, acusan relativamente menos tráfico motorizado. El énfasis de circulación en orden descendente los tienen la 10ª avenida, la 14 calle y la 14 calle "A", esta última utilizada principalmente como área de estacionamiento para otras dependencias estatales y privadas de la zona. El área del predio permite plantear, a través del diseño, zonas de parqueo o estacionamiento económicos, además de amplios sótanos con el mismo fin. Prácticamente no se encuentran desventajas para este predio, pues su ubicación a distancia promedio de los polos de tráfico jurídico y de servicios, su área útil y su propietario permiten viabilizar el desarrollo de los propósitos del Registro. Dentro del plan de trabajo a realizar tendría que incluirse el de la localización por parte del Gobierno y sus respectivas dependencias, del nuevo lugar para el Hospital "María Teresa".

Predio Nº 3.—El predio número tres está localizado entre la 24 calle, vía 5 y 10ª avenida de la zona 4. Tiene como vecinos inmediatos un área industrial y el puente olímpico. El área del terreno es de 3,618.35 metros cuadrados. No se le puede dar utilidad en un 100% debido a dos factores: la forma muy irregular de su área y la pendiente sumamente pronunciada que tiene en algunas partes. Al momento el predio no contiene ninguna construcción y una inspección preliminar de suelos le es favorable.

El predio es de propiedad particular y su localización lo mantiene próximo a un importante polo de tráfico jurídico y de servicios: el Centro Cívico, pero tiene la desventaja de tener un acceso muy reducido y mal ubicado con relación al paso del puente olímpico. Los accesos de vehículos y de personas tendrían que quedar demasiado separados —uno de cada lado del lote—, mientras que el tipo topográfico del terreno permitiría crear sótanos sin mayores rampas de acceso.

En términos generales puede decirse que este predio tiene un grado de "aceptabilidad" para los propósitos del Registro, pero que traería soluciones relativamente caras desde el punto de vista arquitectónico.

Dictamen.—En síntesis, el predio número dos es el que se plantea como el más recomendable para construcción del nuevo edificio del Registro General de la Propiedad.

ESTUDIO FOTOGRAFICO DEL PREDIO

PREDIOS ESTUDIADOS

① 10A. AV. Y 9A. C. Z. 1

② 10A. AV. Y 14 C. Z. 1

③ 10A. AV. Y VIA 5 Z. 4

Estrategias a Seguir

Ante la discusión seguida en las páginas anteriores, la estrategia de acometida al problema quedaría descrita en tres puntos:

1. Construcción de un nuevo edificio para el Registro General de la Propiedad. Esto incluiría el estudio de necesidades arquitectónicas, la elaboración de un programa preliminar de funcionamiento y la determinación del rango de costo de construcción del edificio.
2. Planteamiento de un nuevo sistema de archivo. Desarrollado en los aspectos: características y objetivos del sistema; etapas de transformación del archivo y la estimación del rango de costos de equipo y materiales.
3. Elaboración de un programa económico financiero de factibilidad.

ASPECTO ARQUITECTONICO

Estudio de Necesidades y Programa Arquitectónico

El estudio de necesidades queda traducido en el diagrama preliminar de relaciones adjunto. El Registro deberá contar en lo futuro con un programa arquitectónico que permita definir acentuadamente los propósitos de la Institución. Siendo un programa arquitectónico suficientemente estudiado para su planteamiento, tendrá, posiblemente, cambios mínimos determinados por la dinámica del trabajo de continuidad que el Registro tendrá que implantarse para lograr sus propósitos. El programa arquitectónico es el siguiente:

Area Pública

1. Vestíbulo General del Edificio: Contará con 200 m².
   Area de espera del público: 100 pers./día.
   Información y planta telefónica.
   Servicios sanitarios: 20 m².
2. Estacionamiento para 100 carros; 2,200 m².
3. Biblioteca: 150 m².
   Area general de libros.
   Area especializada de libros.
4. Cafetería: 150 m².

Area de Servicios

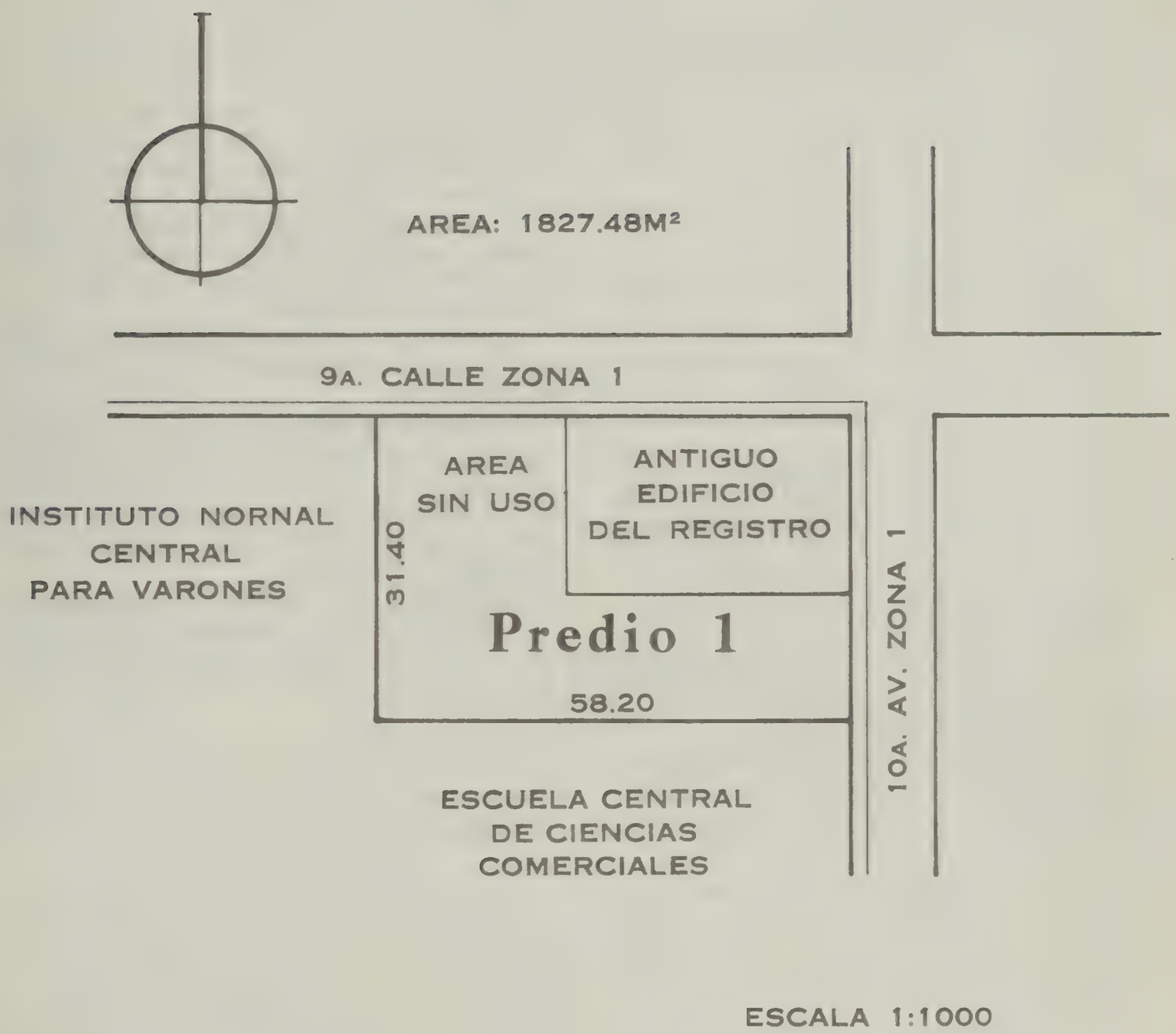
5. Vestíbulo de servicio: 300 m².
   Area descubierta de maniobras y descarga.
   Area cubierta de circulación peatonal.
6. Guardianía con disponibilidad espacial para 3-4 agentes de seguridad del edificio: 16 m².
7. Conserjería: 90 m².
   Vivienda mínima unifamiliar para conserje.
   Bodega de conserjería.
   Servicio de duchas para conserjes (5 pers.).
8. Talleres de mantenimiento: 40 m².
   Carpintería.
   Mecánica.
   Electricidad.
9. Imprenta: 40 m².
   Offset.
   Encuadernación.
10. Cuarto de máquinas: 12 m².
11. Bodega General: 100 m².
12. Bóveda de Seguridad: 100 m².
    Area de Microfilm.
    Area de documentos originales.
13. Servicios sanitarios: 20 m².

Area de Empleados

14. Vestíbulo General de empleados: 125 m².
15. Oficiales Operadores (27 pers.): 150 m².
16. Oficiales certificadores (20 pers.): 150 m².
17. Testamentos (1 pers.): 20 m².
18. Archivo General: 1,000 m².
19. Microfilmación y Computación: 30 m².
20. Contabilidad: 20 m².
21. Oficina de seguridad: 20 m².
22. Cooperativa S. V.: 250 m².
23. Consulta de libros y/o microfichas: 50 m².
24. Sala de juntas: 40 m².
25. Auditórium: 200 m².
26. Servicios sanitarios: 20 m².

Area de Secretaría

27. Secretaría: 330 m².
    Recepción de documentos.
    Entrega de documentos.
28. Despacho del Secretario: 15 m².


AREA: 1827.48M²
9A. CALLE ZONA 1
INSTITUTO NORNAL
CENTRAL
PARA VARONES
AREA
SIN USO
ANTIGUO
EDIFICIO
DEL REGISTRO
31.40
Predio 1
58.20
10A. AV. ZONA 1
ESCUELA CENTRAL
DE CIENCIAS
COMERCIALES
ESCALA 1:1000

Area del Registrador

29. Acceso privado y vestíbulo: 12 m².
30. Sala de juntas: 25 m².
31. Despacho del Registrador: 40 m².
32. Secretaría privada del Registrador: 30 m².
    Area de secretaría
    Area de espera 4-5 prs.
33. Servicio sanitario de secretaría: 2 m².
34. Servicio sanitario del despacho del Registrador: 4 m².
35. Area de circulaciones generales del edificio: 1,200 m².

Area Util General Necesaria

Seis mil ochocientos setenta y un metros cuadrados (6,871 m²).

Propuesta de Nuevo Sistema de Archivo

Bases.—Las bases del nuevo sistema de archivo serán la Reestructuración del Registro de la Propiedad para prestar un mejor servicio al usuario y facilitar la labor del funcionario en las operaciones diarias de la Institución.

Esta reestructura se llevará a cabo por medio de la automatización en el manejo de los datos que se reciben diariamente en el Registro y la localización inmediata de los mismos.

Para tal efecto se plantea el sistema de microfilmación como el ideal para lograr en un 100% la efectividad de los objetivos y programas del Registro.

Dentro del sistema de microfilmación se ha determinado la necesidad de usar dos formatos:

— El rollo de 16 mm. que puede contener 1,200 imágenes codificadas por un equipo de computación.
— El formato de "microjacket" llamado también "microficha" o simplemente "jacket". Este formato estaría también bajo el sistema de computación.

Una microficha puede aceptar hasta 50 imágenes y podría contener el historial completo de una finca.

Primera fase.—Consistirá en microfilmar los libros actuales del Registro, siguiendo la pista a cada finca. Toda la información obtenida se codificará en una computadora para obtener el retorno de la información en forma inmediata.

Las certificaciones, entonces, se harían tomando como base de redacción las microfichas, es decir, los libros en sí ya fotografiados y codificados en un nuevo orden.

Segunda fase.—Consistirá en distintos aspectos:

1. Elaboración de un formato especial obligatorio para inscripción de escritura pública. Esto se hace con dos propósitos: el unificar la forma de entrada de los documentos y poder formar tomos de menor tamaño y permitir la microfilmación inmediata de los documentos sin necesidad de hacer ninguna anotación repitiendo la información que contienen.

2. Elaboración de un nuevo sistema de registro. Para esto se presenta la propuesta del diagrama adjunto.

3. Emisión de timbres especiales, los cuales, unidos al papel especial emitido por el Registro mencionado en el punto uno, y a la aplicación de un sello especial por parte del Registrador, darán la plena garantía legal a los documentos que emita la Institución.

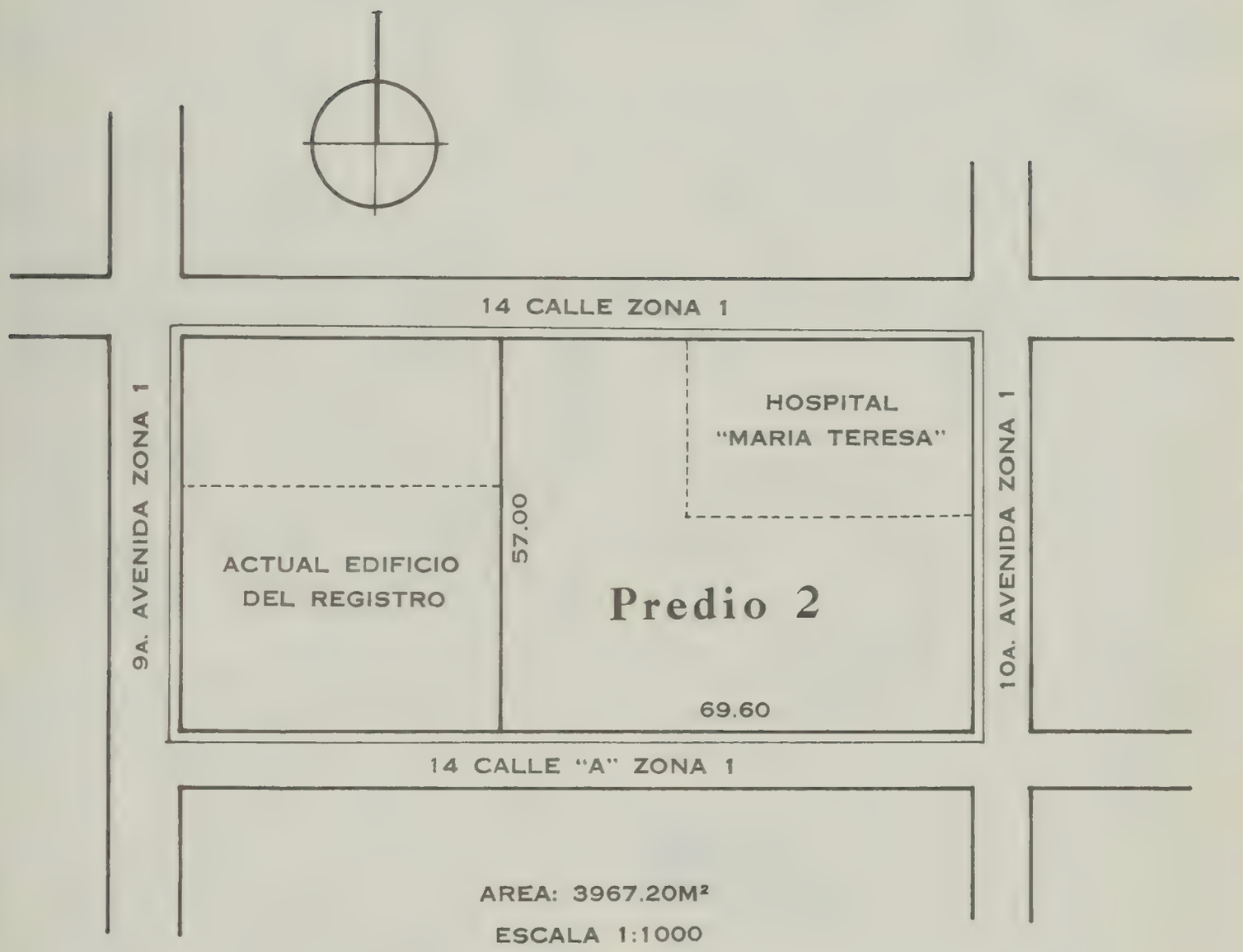
4. Dentro de este sistema, las certificaciones que el Registro emita serán fieles fotocopias impresas directamente de la fuente de información original del microfilm y con el auxilio de la computadora.

Los puntos anteriores tendrán sus implicaciones de tipo legal, las cuales deberán ser tomadas en cuenta para ser resueltas en la forma correcta previo a implantar este sistema.

Tercera fase.—Transcripción de los libros antiguos a los nuevos formatos para entrar al proceso normal del archivo. Al cerrar esta fase y estabilizar el sistema, todas las instituciones estatales interesadas podrán contar con su propia copia de información necesaria según sus propios intereses.

Estas fases no necesariamente se tienen que quedar una tras de la otra.

El Registro podrá elaborar su propio plan de desarrollo a través de un personal específico para ello.


14 CALLE ZONA 1
9A. AVENIDA ZONA 1
10A. AVENIDA ZONA 1
HOSPITAL
"MARIA TERESA"
ACTUAL EDIFICIO
DEL REGISTRO
57.00
Predio 2
69.60
14 CALLE "A" ZONA 1
AREA: 3967.20M²
ESCALA 1:1000

Objetivos

1. Los objetivos de un nuevo sistema de archivo darán también, en este caso, las características del sistema.

Rápida inscripción o registración de las escrituras públicas. El sistema debe permitir que el proceso de inscribir se haga al momento de la microfilmación de la escritura. Con esto se ahorrará el tiempo y la necesidad de copiar a mano en el tomo todo el contenido del documento que se presenta para su inscripción.

2. EVITAR ERRORES. El proceso de microfilmación es fotográfico.

Los documentos originales como consecuencia son reproducidos con absoluta exactitud. No hay posibilidad de errores en la transcripción.

El oficial operador se limitará a cumplir su función calificadora en una forma más minuciosa y cómoda.

3. AHORRO DE ESPACIO. El sistema de microfilmación traerá el consecuente ahorro del espacio —hasta un 98% en la mayoría de los casos—, del que se requiere para guardar los tomos en la actualidad.

4. EVITAR EL FRAUDE. Por medio de la microfilmación será imposible alterar un documento. Si esto llegara a suceder de alguna manera, la falta puede ser detectada a través de los lectores, los datos computados y la cotejación con los rollos de seguridad.

5. RAPIDA LOCALIZACION DE LA INFORMACION. El sistema deberá permitir la localización de determinada historia de alguna propiedad en solamente algunos segundos, en vez de horas o días. Para esto la codificación y computación serán determinantes.

6. ELIMINAR ERRORES EN LA TRANSCRIPCION. El sistema deberá evitar posibles errores humanos al expedir una certificación. Esto se logrará por los medios mecánicos que permite operar el lector-impresor de información. La copia fotostática del documento debe ser obtenida rápidamente para añadirle los elementos legales que el Registro provee.

7. SIMPLIFICACION DEL SISTEMA DE FIRMA DEL REGISTRADOR. A través de los medios mecánicos que el sistema provee se podrá lograr al máximo la simplificación del sistema engorroso de firmar uno a uno los documentos que el registro emite constantemente. Tanto al entrar como al salir del Registro, todo documento podrá contar con sellos, timbres y papel especiales bajo el control de seguridad en forma directa del Registrador.

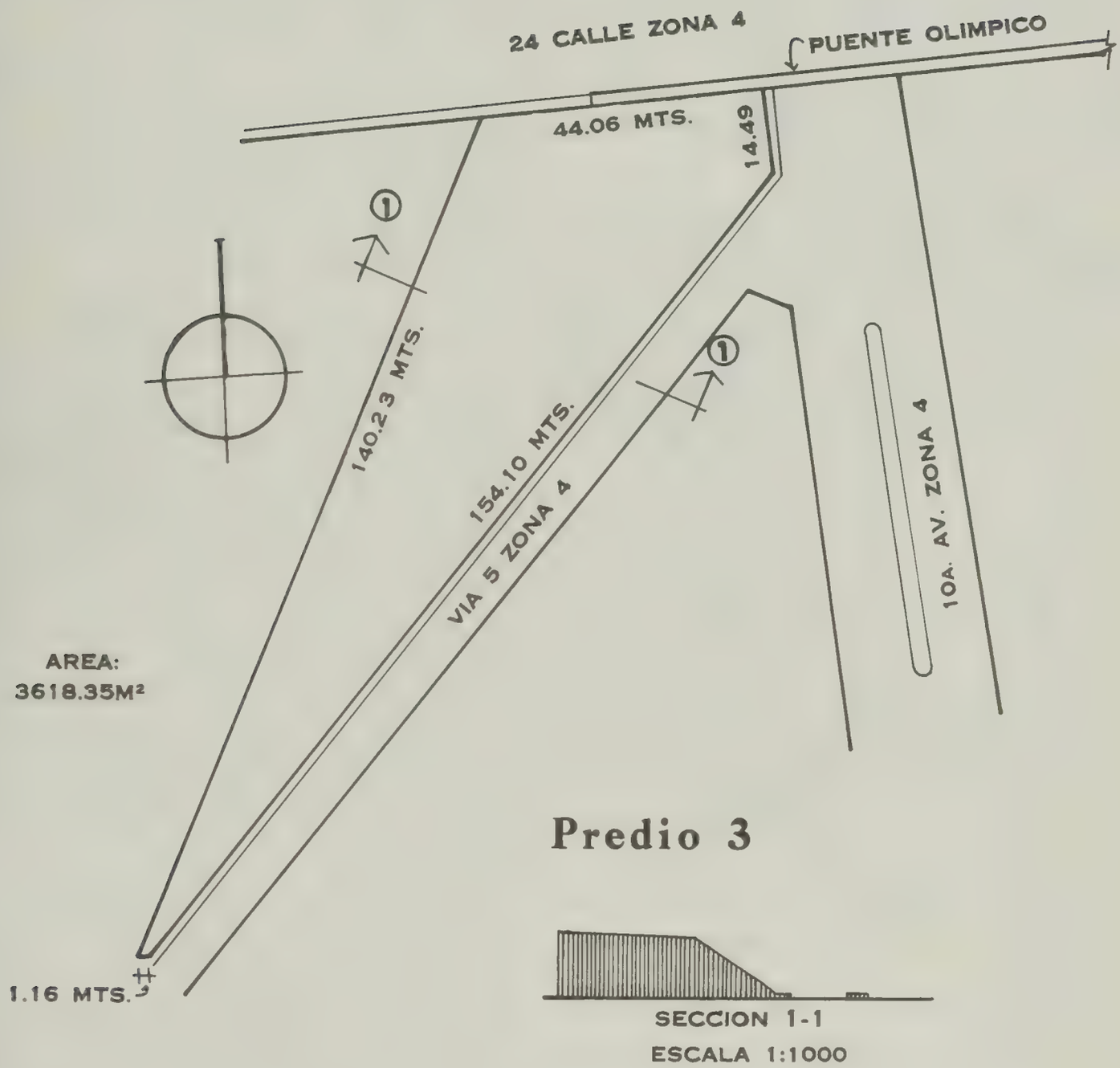
8. RAPIDA OBTENCION DE FACSIMILE Y COPIA DE CONTACTO "DIAZO" CON REDUCCION DE COSTOS. Copias diazoicas de bajo costo conteniendo toda la historia de la finca o bien mueble podrán ser reproducidas en pocos segundos para distribución interna y externa. Los interesados podrán obtener copias de contacto de la microficha. Este aspecto del sistema permitirá distribuir información periódica y económica a otras oficinas de la Administración pública que tienen relación con la problemática de la propiedad privada.

9. SEGURIDAD E INTEGRIDAD DE ARCHIVO. A largo plazo se consolidará, a través de este sistema, el evitar el manejo de grandes documentos, pesados e incómodos de manejar, siendo transformados los formatos a diminutas fotografías que pueden ser duplicadas fácilmente y guardadas las copias en bóvedas de seguridad, protegiendo la información contra cualquier riesgo de incendio, robo, terremoto, inundaciones, etcétera. La historia completa de una finca puede ser archivada en una microficha teniendo una copia de seguridad para casos de emergencia.

10. AHORRO DE PERSONAL. El aumento de personal para la Institución será sumamente lento. Prácticamente el personal que actualmente trabaja en el Registro podrá abastecer la operación diaria del sistema.

11. CREACION DE OFICINAS REGIONALES. En el futuro cuando todos los tomos estén microfilmados, se podrá desarrollar un sistema de oficinas regionales respondiendo a las necesidades de las distintas zonas del país. Al autorizar una microficha se duplicará ésta cuantas veces fuere necesario y se enviará copia a las distintas oficinas regionales. De esta manera se evitará que los interesados tengan que viajar hasta la capital para consultar las escrituras públicas con las implicaciones de tiempo y economía que ésto conlleva.

12. RELACION ENTRE EL FUNCIONARIO Y EL CIUDADANO. Definitivamente el funcionario público del Registro podrá llevar a cabo su labor más rápida y eficientemente lo cual se verá reflejado en un trato más personal con el público, comunicación directa para resolver sus problemas, etcétera.


24 CALLE ZONA 4
PUENTE OLIMPICO
44.06 MTS.
14.49
140.23 MTS.
154.10 MTS.
VIA 5 ZONA 4
10A. AV. ZONA 4
AREA:
3618.35M²
1.16 MTS.
SECCION 1-1
ESCALA 1:1000

Predio 3

13. APROVECHAMIENTO Y MEJOR CONTROL DEL TIEMPO DE TRABAJO. Este sistema permitirá que el empleado del Registro pueda tener mayor control de sus horarios del día. La Institución podrá organizar el tiempo liberado con el propósito de implementar teórica y prácticamente a sus funcionarios. Los cursillos, conferencias, actividades sociales y culturales podrán ser incorporadas a la programación del Registro.

Equipo.—El equipo que se considera recomendable para efectos de cumplir con las metas anteriormente mencionadas es el siguiente:

4 Microfilmadoras.
1 Procesadora con válvula termostática, reforzador de químicos, gabinete y kit de impresión de película.
1 Lector-impresor con lente 29, adaptador para jackets, y platina de impresión.
2 Sistemas de localización automática; lector con adaptador para impresión lente 27-36, sistema zoom, teclado de localización y dispositivo de enlace de control.
2 Lectores insertadores.
4 Lectores con lente 25.5 y vidrios frontales de 4" × 6".
1 Cargadora manual de magazines.
1 Empalmadora o editora de película de 16 mm.
1 Impresora Procesadora.
1 Duplicadora con cabeza de vacío de 16 mm. y kit de partes para duplicar.
1 Computadora del tipo Basic/four 600.

Los datos que el equipo podría recibir son:

Número de Finca.

Nombre del propietario.

Número del rollo en que se encuentra filmada la escritura.

Número de imagen en que está dicha escritura dentro del rollo.

Cualquier otra información adicional que el Registro considere necesario como dato para los efectos que las leyes exigen.

La computadora permtirá el acceso a la información desde todos los puntos antes mencionados. Es decir que el Registro podrá contar con codificaciones por nombres de propietarios, por departamentos de la República, por número de fincas, etcétera.

Para el desarrollo de la primera fase, será necesario microfilmar 3,618 tomos con 600 folios aproximadamente cada uno —dando un total de 2.170,800 folios—, se necesitará el siguiente material:

— 1,809 rollos de película con capacidad para 1,200 imágenes cada uno.
— 90 galones de revelador.
20 rollos/galón.
— 90 galones de fijador.
— 1,809 magazines plásticos.
— 20 cintas adhesivas para 16 mm.
— 15 películas de enhebrado de 16 mm.
— 40 frascos de químicos limpiadores.
— 40 prestapes de 16 mm.

Aspecto Económico y Beneficios

Anteriormente, se ha descrito atentamente el volumen y las características de las operaciones y servicios que se realizan y prestan en el Registro General de la Propiedad, donde se hace evidente que todo el régimen de propiedad privada del país está vinculada de manera directa con él, por lo que puede decirse que constituye la "arteria vital" para el funcionamiento de la vida económica de la Nación.

Dadas las características de operaciones y servicios, que se manejan en el presente, hace que las instalaciones actuales, se sobrecarguen de trabajo y que en muchos casos puedan producirse atrasos, exigiendo de los laborantes un esfuerzo redoblado para cumplir con el mismo. Esto hace evidente, la necesidad de ampliar las instalaciones y de proporcionar al Registro de las facilidades para el resguardo de los libros que contiene, así como, de un equipo más eficiente para el manejo de todo el proceso. La construcción de un nuevo edificio, con los ambientes necesarios, acelerarán el manipuleo de todas las operaciones. Las nuevas instalaciones y facilidades propuestas, incrementarán la eficiencia en el manejo de todas las operaciones y servicios, reduciendo los riesgos, así como, la acumulación de trabajo.

Bajo condiciones normales, la actual capacidad de manejo de operaciones en el registro es de

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

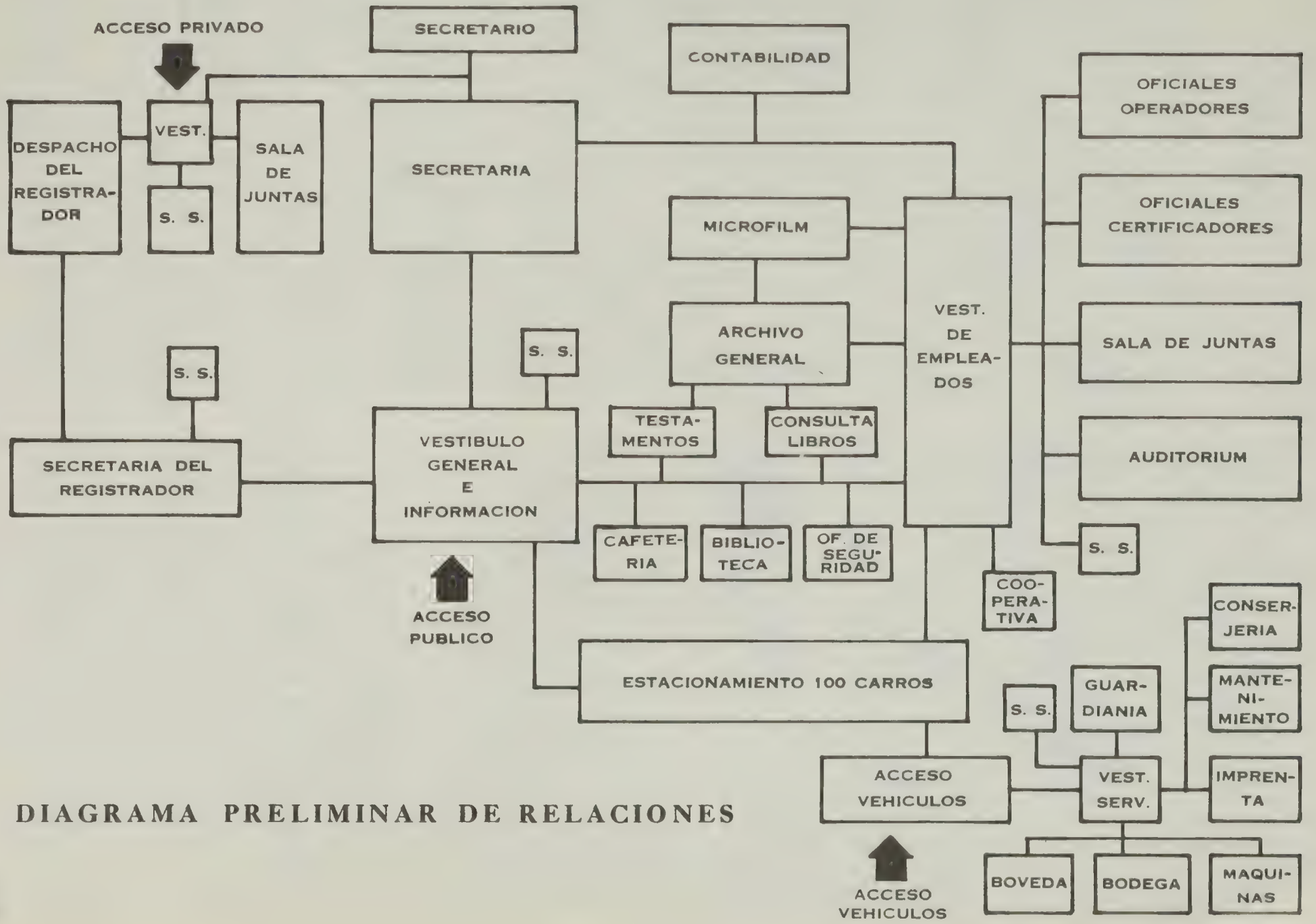


DIAGRAMA PRELIMINAR DE RELACIONES

96,000 anuales, habiéndose alcanzado un máximo de 18,000 mensuales (febrero y marzo del presente año) sobrecargando seriamente el trabajo, con las consiguientes congestionamiento de las operaciones y del trámite de toda la papelería. La rapidez de las operaciones que se requiere en un registro de esta naturaleza es importante, debido a circunstancias imprevistas que se pueden presentar, derivadas por ejemplo: del incremento del movimiento económico nacional o de catástrofes nacionales que como las de febrero del presente año, las que afectan grandemente el volumen de trabajo. Dicha rapidez, depende de las facilidades de manejo y accesibilidad a la información, por lo que las instalaciones deben ser capaces de dar trámite a gran cantidad de operaciones que se presenten en un momento dado, así como desarrollar alta velocidad de recibir y dar información cuando las circunstancias así lo ameriten.

Los servicios que se prestarán por el nuevo sistema propuesto, se calcula que será diez veces mayor que los que actualmente se están prestando con las instalaciones existentes, las cuales están trabajando a su máxima capacidad (en personal y horarios).

Se calcula que en el futuro, se podrán cubrir las operaciones del Registro de la Propiedad que funciona en la ciudad de Quezaltenango; lo cual permitirá que los servicios que se presten con las nuevas instalaciones y equipo, salgan beneficiados todos los departamentos de la República.

Se estima también que en un futuro, sea posible unificar bajo un mismo sistema a los otros registros existentes en el país como son:

1. Registro Mercantil.
2. Registro de Marcas y Patentes.
3. Registro de la Propiedad Industrial.
4. Registro Civil.

Registros que en la actualidad se encuentran física y orgánicamente desvinculados entre sí, con las consiguientes molestias para los usuarios que muchas veces tienen que recurrir a dos o más de ellos paralelamente. El nuevo sistema propuesto, puede dar cabida a tales operaciones.

En fin, los beneficios de orden económico y social que se alcancen con el nuevo sistema propuesto, redundarán tanto en el Sector Público, como en el Privado, con el consiguiente impacto en el desarrollo económico nacional.

Aspecto Financiero
Inversión Inicial

Estimación del Capital requerido del Terreno.—Todo el terreno que se requiere para la construcción del nuevo edificio (predio Nº 2) es propiedad del Estado (Corte Suprema de Justicia) por lo cual, pueden hacerse los arreglos pertinentes de traspaso de Derechos; o de intercambio con el predio número 1 el cual es propiedad del Registro, haciéndose las compensaciones correspondientes.

El área que se ha de utilizar para la construcción es de 6,871m², pudiendo desarrollarse en una, dos o más plantas. El área del terreno seleccionado es 6 mil metros cuadrados, siendo su valor comercial de Ø300,000.00 o sea un promedio de Ø50.00 el metro cuadrado.

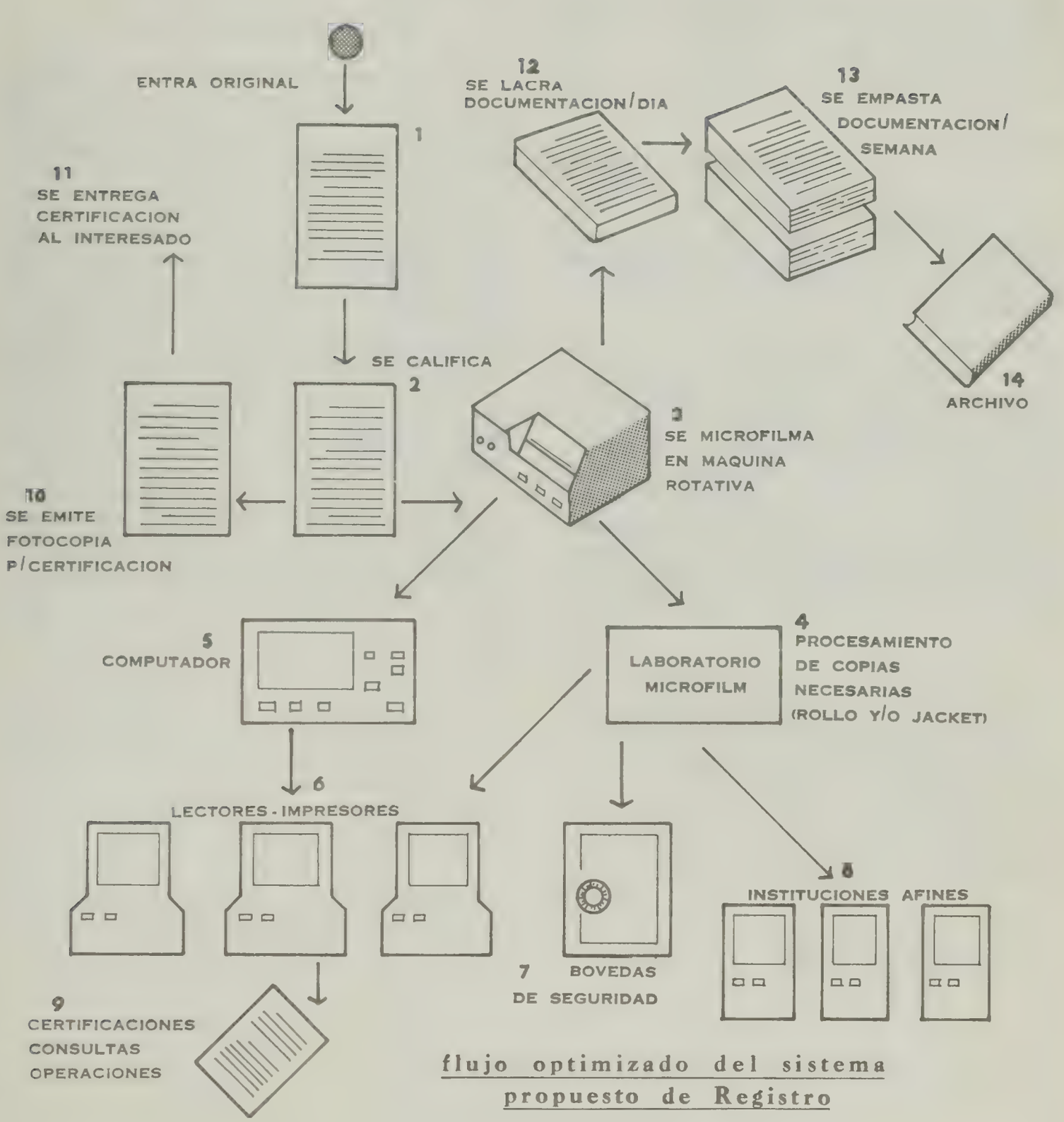
Del Edificio.—Dada la situación emergente que aún vive el país y que sus efectos son a largo plazo, unido a las vicisitudes inciertas del mercado mundial, resulta problemático establecer un costo promedio de construcción por metro cuadrado. Si se toma en cuenta la tendencia actual de los costos, se puede hacer una estimación que oscila antre Ø175.00 a Ø225.00 el metro cuadrado de construcción.

Las cantidades anteriores dan un rango de costo del edificio de 1.5 millones de quetzales. Si se considera un 15% de margen de seguridad sobre el costo estimado, se puede decir que el rango final de costo del Edificio es de 1.7 millones de quetzales.

Del Equipo y Materiales.—El nuevo sistema propuesto requiere del equipo necesario para microfilmar aproximadamente 3,618 libros con 600 folios cada uno dando un total de 2,170 folios; así, como microfilmar las operaciones subsiguientes a la impuesta del nuevo sistema. El costo aproximado del Equipo de Microfilmación es Ø88,849.00 F.O.B.

El nuevo sistema también requiere que sea utilizado un equipo de computación, a tal efecto se sugiere por ejemplo la utilización de una computadora como la BASIC/FOUR 600, cuyo costo aproximado de arrendamiento mensual con opción a compra de Ø26,916.00 anuales, renta calculada sobre el precio libre de derechos de importación.

Los materiales que se han de utilizar, para poner en marcha la primera etapa propuesta, ascienden a un costo de Ø13,710.00 F.O.B.



flujo optimizado del sistema propuesto de Registro

Estimación del costo total de la Inversión inicial:

Terreno	Q 300,000.00	14.7%
Construcción Nuevo Edificio	1.500,000.00	73.7%
Equipo de Microfilm	88,000.00	4.3%
Arrendamiento equipo de computación por 5 años ...	134,580.00	6.6%
Materiales de microfilmación	13,710.00	0.7%
Costo estimado de la inversión inicial	Q2.036,290.00	100.0%

Este costo debe ser considerado como una primera aproximación; el costo final se verá afectado dependiendo de la alternativa de estrategia del desarrollo del Proyecto y de la ejecución que del mismo se escoja.

Fuente del financiamiento.—Dadas las características que tiene el registro como una actividad vital para la vida económica del país y que el mismo fue seriamente dañado en su estructura física y de funcionamiento por los movimientos telúricos de febrero del presente año, y tomando en consideración que es de suma importancia normalizar sus funciones acorde a las necesidades presentes, el financiamiento del nuevo sistema propuesto debe ser incluido un programa de reconstrucción y rehabilitación, tal como lo estipula el Artículo 3º del Decreto 8-76 del Congreso de la República de Guatemala.

RECOMENDACION FINAL

El actual Registro General de la Propiedad como entidad descentralizada del Estado Guatemalteco que se encarga de garantizar el régimen de propiedad, en los momentos actuales está funcionando a plena capacidad tanto en sus instalaciones como a su personal, prestando un servicio al público y al mismo Estado que se puede calificar de eficiente. Sin embargo, el peligro a que están expuestos sus principales documentos de trabajo como son los libros, conlleva a que se asuma con carácter de urgencia nacional, proceder a su pronta conservación y resguardo, creando los mecanismos indispensables (edificio, equipo, entrenamiento de personal, etcétera) para que el Registro pueda cumplir a cabalidad con su objetivo de ser.

A tal efecto se recomienda se cree una comisión específica para organizar, ejecutar y administrar la puesta en marcha de un nuevo sistema del Registro General de la Propiedad.

JURISPRUDENCIA REGISTRAL

a) Como lo manda la ley, las capitulaciones matrimoniales pueden celebrarse en escritura pública o en acta levantada ante el Notario que autoriza el matrimonio. En el primer caso, no hay problema, porque se presenta el testimonio al Registro y si llena los requisitos de rigor, se inscribe; pero no sucede lo mismo cuando las capitulaciones se celebran ante el funcionario que autoriza el matrimonio, porque no contienen casi siempre los requisitos que señala el artículo 121 del Código Civil, reformado por el séptimo del Decreto-Ley 218, sino simplemente hacen referencia al régimen económico que regirá en el matrimonio; además, en el supuesto de que si contienen todos los requisitos por la ley citada, para su inscripción, al Registro debe enviarse testimonio de la protocolación de las diligencias matrimoniales y del acta, no solamente de ésta.

b) Los menores de edad, no pueden ser representados en ningún contrato, aunque sea de su beneficio, por gestor de negocios, porque no teniendo capacidad civil para actuar por sí mismos, es ilógico que un simple gestor pueda representarlos válidamente.

c) La rescisión voluntaria de contratos que no sean de compraventa, puede efectuarse aun después de los plazos fijados en el artículo 1851 del Código Civil, puesto que estas disposiciones son específicamente para el contrato de compraventa.

d) Cuando se fusionen instituciones bancarias del Estado, en una sola, o por ley, se cambia su nombre, atribuciones u objeto, la nueva entidad, por este solo hecho de la fusión o cambio, no está facultada para operar créditos inscritos a nombre de los Bancos que se unificaren o cambiaren si estos créditos no aparecen registrados a su nombre, salvo que en la propia ley se disponga que los Registros de oficio deben inscribir el cambio de titularidad.

e) Las cédulas hipotecarias que expiden los Bancos, están exceptuadas de llevar la firma del registrador, pero las que expiden personas naturales o jurídicas ajenas a las instituciones bancarias, no lo están, aunque tales personas estén autorizadas para expedirlas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).

Guatemala, mayo de 1976.

OCURSOS

SEÑOR JUEZ SEPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL:

Ocurso Nº:
Oficial:
Notificador:

EDGAR CASTILLO SINIBALDI, de cuarenta y cuatro años, casado, industrial, guatemalteco, domiciliado en este Departamento y vecino de esta ciudad, señalando para recibir notificaciones las oficinas situadas en octava calle dos-cincuenta y cinco de la zona uno de esta ciudad, actuando bajo la Dirección y Procuración del Abogado Arnoldo Reyes Morales, con mi acostumbrado respeto, comparezco y,

EXPONGO:

Que en memorial de fecha doce de diciembre del año próximo pasado, el cual acompaño, pedí al señor Registrador de la Propiedad de la Zona Central, se inscribiera la medida de la finca de mi propiedad, inscrita bajo el número TRECIENTOS TREINTA Y TRES (333), folio DOSCIENTOS DIECIOCHO (218), del libro QUINTO (5º) de la Primera Serie de Alta Verapaz, consistente en la isla denominada "Lepet", ubicada en el Municipio de Flores del Departamento de El Petén, practicada por el Ingeniero don Claudio Urrutia el veintidós de diciembre de mil ochocientos noventa y cinco y aprobada legalmente, el dieciséis de julio de mil novecientos uno.

El señor Registrador suspendió la operación citada, citando para el efecto como fundamento de su resolución, el Artículo 5º del Decreto 60-70 del Congreso de la República.

Estimo señor Juez, que la negativa del señor Registrador no está debidamente fundada en la Ley que cita, pues efectivamente el artículo 5º del Decreto 60-70 del Congreso de la República, prohibe "La titulación supletoria, la denuncia e inscripción de excesos de fincas rústicas situadas dentro del área descrita en el artículo 1º del presente Decreto, así como en la totalidad del Departamento de El Petén, quedando los contraventores sujetos a las contravenciones que para el efecto determina la Ley". Pero en el presente caso, no se trata de titulación supletoria, ni denuncia de excesos, sino simplemente de la medida que se hizo de la finca de referencia, a solicitud de su antiguo propietario don Clodoveo Berger, conforme la Ley vigente en aquella fecha. El expediente de remedida quedó totalmente concluido. como queda dicho, el dieciséis de julio de mil novecientos uno (16 de julio de 1901) y sólo quedó pendiente de su anotación en el Registro respectivo. De manera que, la operación de medida de referencia, no está comprendida en la prohibición a que alude la Ley citada por el señor Registrador, porque como ya indiqué, no se trata de titulación supletoria ni denuncia de excesos.

Por otra parte, conforme el artículo 48 de la Constitución de la República, la Ley no tiene efecto retroactivo, garantía que se viola en la resolución del señor Registrador, porque la medida cuya inscripción solicité se tramitó totalmente de acuerdo con la Ley vigente en aquella época y el expediente quedó totalmente terminado al dársele la aprobación respectiva por la autoridad que correspondía y la emisión de la anotación en el Registro de la Propiedad, no es una diligencia que pudiera afectar el derecho ya adquirido mediante la autorización de la medida y su aprobación conforme la Ley vigente entonces.

Además, de conformidad con los incisos 5º, 6º, y 11 del Artículo 176 del Decreto 1762 del Congreso de la República, todo derecho real adquirido bajo una Ley y de conformidad con ella, se conserva bajo el imperio de una Ley posterior;

la posición jurídica constituida bajo una Ley anterior, se conserva bajo el imperio de una Ley posterior y, en todo acto o contrato, se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración. Estas normas relativas a la aplicación de las leyes en el tiempo, no son más que el desarrollo del principio constitucional y universalmente reconocido de la no retroactividad de la Ley.

La medida a que me estoy refiriendo, practicada por el Ingeniero don Claudio Urrutia, se llevó a cabo de conformidad con lo que preceptuaba el Artículo 623 del Código Fiscal y Artículo 11 del Decreto Gubernativo Número 483 de fecha nueve de febrero de mil ochocientos noventa y cuatro (9 de febrero de 1894) vigentes en aquella época.

En virtud de lo expuesto y por estimar que la negativa del señor Registrador de la Propiedad de la Zona Central, no está ajustada a derecho y viola una garantía constitucional cual es la de que la Ley no tiene efecto retroactivo, vengo por este medio a interponer ante usted el Ocurso que procede a efecto de que, previo el trámite correspondiente, se sirva declararlo con lugar, mandando hacer la inscripción de la medida a que me estoy refiriendo.

Artículos: 1127 y 1164 del Código Civil. Acompaño dos copias.

Guatemala, dieciocho de marzo de mil novecientos setenta y cuatro.

Edgar Castillo Sinibaldi.

En su auxilio:
Arnoldo Reyes Morales.

—*—

SEÑOR DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL:

EDGAR CASTILLO SINIBALDI, de cuarenta y cinco años, industrial, casado, guatemalteco, domiciliado en este Departamento y vecino de esta ciudad, señalando para recibir notificaciones las oficinas situadas en octava calle dos-cincuenta y cinco de la zona uno de esta ciudad, con mi acostumbrado respeto,

SOLICITO:

Que se sirva inscribir la remedida de la finca de mi propiedad, inscrita en ese registro con el Número 333, folio 218, libro 5º de la Primera Serie de Alta Verapaz, de conformidad con la certificación y plano que acompaño.

Guatemala, once de diciembre de mil novecientos setenta y tres.

A RUEGO DEL PRESENTADO QUIEN DE MOMENTO NO PUEDE FIRMAR:

ARNOLDO REYES MORALES,
Abogado y Notario.

Presentada hoy a las diez y veintiocho.— Anotada al Asiento Nº 595, folio 214, diario 975.— Se suspendió la operación de conformidad con lo preceptuado en el artículo 5º, del Deto. 60-70 del Congreso de la República.— Honorarios: VEINTICINCO CENTAVOS.— Guatemala, doce de diciembre de mil novecientos setenta y tres.

Asiento 595, Folio 214, Diario 975.
M. FUENTES V.

—*—

OCURSO 1,726.—Oficial 1º.

JUZGADO SEPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL: Guatemala, veinte de marzo de mil novecientos setenta y cuatro.

I) Con el memorial que antecede y documentos adjuntos, fórmese el expediente respectivo. II) Se concede la dirección y procuración al profesional propuesto, y se tiene como lugar para recibir notificaciones el indicado. III) Téngase por planteado el Ocurso en contra del Registrador de la Propiedad de la Zona Central. IV) Remítase el expediente al Registrador Ocursado, a efecto informe dentro del término de veinticuatro horas. V) Lo demás solicitado, presente para su oportunidad. Artos. 25-28-29-45-50-51-61-66-67-71-75-106-107-611-612 Dto. Ley 107; 1164 Dto. Ley 106.

—*—

Ocurso Nº 1,726.
Of. Not. 1º.

Señor Juez Séptimo de Primera Instancia del Ramo Civil:

RAFAEL ANTONIO GORDILLO MACIAS, de sesenta y cuatro años de edad, casado, Abogado y Notario, guatemalteco y de este domicilio,

pudiendo ser notificado en las oficinas del Registro General de la Propiedad y de la Zona Central, 9ª Calle 9-70 de la Zona Uno, en mi calidad de Registrador-Sustituto, atenta y respetuosamente EXPONGO:

a) Me permito rendir el informe que ese Tribunal me solicita, en el Ocurso presentado por don EDGAR CASTILLO SINIBALDI e identificado en el acápite;

b) Efectivamente, en memorial de fecha doce de Diciembre del año recién pasado (12 de Diciembre de 1973), el nombrado señor, solicitó la inscripción del expediente de medida de la finca de su propiedad inscrita bajo número 333, folio 218, del libro 5º, de la Primera Serie de Alta Verapaz, que consiste en la isla denominada "LEPET", ubicada en el Municipio de Flores del Departamento de El Petén y se denegó la dicha inscripción, con base en lo estipulado en el Artículo 5º, del Decreto 60-70 del Congreso de la República;

c) El artículo antes citado expresamente dice: "Artículo 5º—Queda expresamente prohibida la titulación supletoria, la denuncia E INSCRIPCION (lo consignado en mayúsculas no consta en el texto legal, lo ponemos nosotros para hacer notar lo referente a inscripción de excesos de fincas rústicas situadas dentro del área descrita en el Artículo 1º del presente Decreto, así como en la totalidad del Departamento de El Petén quedando los contraventores sujetos a las sanciones que para el efecto determina la ley". Como podemos apreciar en el Artículo transcrito, no sólo es prohibida la denuncia, sino también la inscripción de excesos en las areas del Departamento de El Petén, y si comparamos lo inscrito en este Registro y lo medido de la finca citada en apartado "b", llegamos a la conclusión, que existe una enorme diferencia entre una y otra, lo inscrito, son solamente DIECISEIS MANZANAS, equivalentes a *once hectáreas, diecisiete áreas y noventa y dos centiáreas*, mientras que la medida arroja CINCUENTA HECTAREAS CUARENTA Y SIETE AREAS Y NOVENTA Y TRES CENTIAREAS, en tiempos normales, *en invierno se reduce a cuarenta y siete hectáreas y ochenta áreas*, lo que entendemos nosotros, no sé si estamos equivocados, que esa diferencia de areas es un exceso y los excesos no pueden inscribirse. Se dice por el interesado, que esa medida se practicó hace muchísimo tiempo, y es la verdad, en cuanto a eso no cabe tacha u objeción alguna, pero en lo referente a inscripción, si existe esa objeción y lo es la ley prohibitiva que es anterior a la solicitud del señor Castillo Sinibaldi, nos referimos al Decreto antes mencionado del Congreso 60-70, Artículo 5º.

En la forma expuesta evacúo el informe que me pide y aprovecho la oportunidad para expresar al Señor Juez mi consideración y respeto.

Guatemala, 27 de Marzo de 1974.—

Acompaño: TRES COPIAS.

(f) *Lic. Rafael Antonio Gordillo Macías,*
Registrador Sustituto.

—*—

Ocurso 1726. Of. 1ero.
Ocurso 1726. Not. 1ero.

JUZGADO SEPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL, Guatemala veintiocho de marzo de mil novecientos setenta y cuatro.

I) Incorpórese al expediente el presente memorial; II) Téngase por evacuada la audiencia conferida al señor Registrador de la Propiedad de la Zona Central; III) Se tiene a la vista para resolver el Ocurso que contra el señor Registrador interpuso el señor Edgar Castillo Sinibaldi; y, CONSIDERANDO: "Queda expresamente prohibida la titulación supletoria, la denuncia e inscripción de excesos de fincas rústicas situadas dentro del área descrita en el artículo primero del presente decreto, así como en la totalidad del departamento de El Petén quedando los contraventores sujetos a las sanciones que para el efecto determina la ley". — "Los terrenos baldíos, podrán ser adjudicados gratuitamente en los casos fijados en el artículo 623 del Código Fiscal, en los que establece el decreto 396, y siempre que el ejecutivo lo crea de justicia, atendiendo a las circunstancias particulares del solicitante, bajo el concepto de que no podrá adjudicarse a cada individuo, en el caso de que se trata, más de dos caballerías". — "Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste, bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargos y en lo referente a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley". — "La posición jurídica constituida bajo una ley ante-

rior, se conserva bajo el imperio de otra posterior". — "En todo acto o contrato, se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración, exceptuándose las concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren de ellos". — CASO CONCRETO: con fecha diez y nueve de marzo del corriente año, el señor Edgar Castillo Sinibaldi se presentó a este tribunal manifestando que con fecha doce de diciembre del año próximo pasado, solicitó al señor Registrador de la Propiedad de la zona central, se inscribiera la medida de la finca de su propiedad inscrita bajo el número trescientos treinta y tres folio doscientos dieciocho del libro Quinto de la primera serie de Alta Verapaz, consistente en la isla denominada "LEPET", ubicada en el municipio de Flores del Departamento de El Petén, practicada por el ingeniero don Claudio Urrutia el veintidós de diciembre de mil ochocientos noventa y cinco y aprobada legalmente, el diez y seis de julio de mil novecientos uno. El señor Registrador suspendió la operación citada, basando como fundamento de su resolución, el artículo Quinto del Dto. 60-70 del Congreso de la República. Sigue manifestando el ocursante, que él en ningún momento pidió la titulación supletoria, ni tampoco denunciar excesos sino simplemente de la medida que se hizo de la finca de referencia, a solicitud de su antiguo propietario don Clodoveo Berger, conforme la ley vigente en aquella fecha. El expediente de remedida quedó totalmente concluido, el diez y seis de julio de mil novecientos uno y sólo quedó pendiente de su anotación en el registro respectivo. Con fecha veintisiete de marzo del corriente año el señor Registrador de la Propiedad compareció evacuando la audiencia que le fuera conferida y manifestó en la misma: que de acuerdo al Artículo 5º del Dto. 60-70 del Congreso de la República, queda expresamente prohibida la titulación supletoria, denuncia e inscripción... Manifiesta el señor Registrador, que existe una gran diferencia entre las medidas hechas con anterioridad y las posteriores, pues lo inscrito, son solamente diez y seis manzanas equivalentes a once hectáreas, diez y siete áreas y noventa y dos centiáreas, mientras que la medida arroja cincuenta hectáreas, cuarenta y siete áreas y noventa y tres centiáreas, en tiempos normales, en invierno se reduce a cuarenta y siete hectáreas y ochenta áreas y que lo que el señor Registrador entiende, si no está equivocado, es que esa diferencia de áreas es un exceso y los excesos no pueden inscribirse. Que si bien es cierto, que esa medida se practicó hace muchísimo tiempo, sí existe esa objeción y lo es la ley prohibitiva que es anterior a la solicitud del señor Castillo Sinibaldi.

Este Juzgado es de la opinión, que conforme al artículo 48 de la Constitución de la República, la ley no tiene efecto retroactivo, ya que la medida solicitada por el señor Castillo Sinibaldi, se tramitó totalmente terminado al dársele la aprobación respectiva por la autoridad de aquel entonces y la anotación que hoy es motivo de la presente litis, no afecta un derecho ya adquirido mediante la autorización de la medida y su aprobación conforme a la ley vigente de entonces, ya la Ley del Organismo Judicial lo dice claramente que de todo derecho real adquirido bajo una ley de conformidad con ella, se conserva bajo el imperio de una ley posterior; y, en todo acto o contrato, se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración. Si bien es cierto que el Decreto 60-70 del Congreso prohibe la titulación supletoria, la denuncia e inscripción de excesos de fincas rústicas situadas dentro del área descrita en el arto. 1º del presente Decreto, así como en la totalidad del departamento de El Petén; pero es el caso que el presente caso no cae dentro de la denuncia de excesos, ni titulación supletoria ni es una inscripción de excesos, sino simplemente la anotación en el registro correspondiente que quedó pendiente desde el dieciséis de julio de mil novecientos uno en que el expediente de remedida quedó totalmente concluido. Este Juzgado, es de la opinión que se proceda a la anotación en el registro la propiedad ya relacionada. Artos. 29 del Dto.-Ley 107; 1107 y 1104 del Código Civil; 5º del Dto. 60-70 del Congreso de la República; 5º, 6º, 11 del Arto. 176 del Dto. 1702 del Congreso de la República; LEYES VIGENTES EN AQUELLA EPOCA; 623 del Código Fiscal y Arto. 11 del Dto. Gub. 438.

POR TANTO: Este Juzgado, con base en lo considerado, leyes citadas y en lo que para el efecto preceptúan los artos. 157, 158, 159 del Dto. 1762 del Congreso de la República; 86-87-88 del

Dto. Ley 107; al resolver DECLARA: I) Con lugar el ocurso planteado por el señor Edgar Castillo Sinibaldi, contra del señor Registrador de la Propiedad de la Zona Central; II) En consecuencia, manda al señor Registrador General de la Propiedad, se sirva hacer la inscripción correspondiente de la medida de la finca propiedad del ocursante, inscrita bajo el número TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, folio DOSCIENTOS DIECIOCHO del libro QUINTO de la PRIMERA SERIE de Alta Verapaz y consistente en la isla denominada "Lepet" ubicada en el municipio de Flores Petén; III) NOTIFIQUESE.

—*—

Ocurso Nº 1726
Notificador 1º

SEÑOR JUEZ SEPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL:

Clemente Marroquín Rojas, de setenta y seis años de edad, guatemalteco, soltero por viudez, de este domicilio, y Abogado y Notario de los Tribunales de la República, ante usted respetuosamente me refiero al Ocurso que contra mí, en mi carácter de Registrador General de la Propiedad, presentó el Señor EDGAR CASTILLO SINIBALDI, con motivo de haberse denegado la inscripción de un expediente de medida de la finca de su propiedad inscrita bajo el número 333, folio 218, del libro 5º, de la Primera Serie de Alta Verapaz y que fue resuelto con fecha veintiocho de Marzo del año en curso y se me notificó el DOS DE MAYO recién pasado, atentamente manifiesto: Que no estoy conforme con tal resolución, porque en mi concepto no se ajustó a la ley, por lo que interpongo RECURSO ORDINARIO DE APELACION, reservándome el derecho de exponer los motivos de mi inconformidad ante la SALA JURISDICCIONAL. Artos.: 602, 603 y 604 del Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley Nº 107.

Guatemala, 6 de Mayo de 1974. Testados: r3, a, diez, OMITANSE.

Acompaño: TRES COPIAS.

(f) *Lic. Clemente Marroquín Rojas,*
Registrador General.

Ref. Exped.: C-23, Jdo. 7º, Inst. Civil.

Ocurso Nº 1726
Not. 1º

HONORABLE SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES:

RAFAEL GORDILLO MACIAS, de sesenta y cinco años de edad, casado, Abogado y Notario, guatemalteco y de este domicilio y vecindario, señalando para recibir notificaciones, las oficinas del Registro General de la Propiedad, 9ª Calle 9-70 Zona Uno, en mi carácter de Registrador Interino, atenta y respetuosamente me refiero al ocurso seguido en contra de esta Institución por Edgar Castillo Sinibaldi, identificado en la parte superior, para MANIFESTAR:

Hoy señaló esa Honorable Sala para la Vista en el RECURSO DE APELACION interpuesto por nosotros en contra del fallo del Juez SEPTIMO de Primera Instancia del Ramo Civil, por considerar que al funcionario citado no asiste la razón.

Al evacuar la audiencia que en el citado ocurso se medió en PRIMERA INSTANCIA expuse con claridad, cuales eran los motivos que tuvimos para no inscribir el documento que pretende el interponente de tal OCURSO, Señor Castillo Sinibaldi. En esta oportunidad, no hago, sino reproducir tales argumentos e informe, suplicando a la Honorable Sala, que al resolverse, se declare SIN LUGAR el ocurso y por consiguiente, se revoque el fallo de Primera Instancia.

Hago protesta de mi consideración y respeto a los señores Magistrados. Artículos: 602, y 610 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Guate.....

—*—

Exp. C-23. Oc. Jdo. 7º Inst. Civil.—Edgar Castillo Sinibaldi c/Registrador de la Propiedad de la Zona Central.

SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES: Guatemala, veintisiete de junio de mil novecientos setenta y cuatro.

En apelación y con sus antecedentes se examina el auto de fecha veintiocho de marzo del año en curso, dictado por el Juez Séptimo de Primera Instancia Civil Departamental: en el Ocurso seguido por Edgar Castillo Sinibaldi contra el Registrador de la Propiedad de la Zona Central, por el cual declara:

"I) Con lugar el ocurso planteado por el señor Edgar Castillo Sinibaldi, contra del señor Registrador de la Propiedad de la Zona Central; II) En consecuencia, manda al señor Registrador General de la Propiedad, se sirva hacer la inscripción correspondiente de la medida de la finca propiedad del ocursante, inscrita bajo el número TRESCIENTOS TREINTA Y TRES, folio DOSCIENTOS DIECIOCHO, del libro QUINTO de la Primera Serie de Alta Verapaz y consistente en la isla denominada "Lepet" ubicada en el municipio de Flores Petén; III) Notifíquese".—Tramitada esta instancia, se señaló día y hora para la vista y habiendo transcurrido ésta es el caso de resolver; y

CONSIDERANDO: el Decreto sesenta-setenta del Congreso de la República, prohibe y con toda claridad lo dice: la titulación supletoria, las denuncias e inscripciones de excesos, de fincas rústicas situadas dentro del área descrita en el mismo decreto así como en la totalidad del departamento de El Petén, pero ocurre que en el caso de estudio, no se está pidiendo al señor Registrador de la Propiedad, la inscripción de ningún título supletorio, ni de excesos de ninguna clase, situados en el departamento de El Petén sino simplemente la anotación en el Registro de las medidas exactas de la finca número trescientos treinta y tres (333) folio doscientos dieciocho (218) del libro quinto (5º) de la Primera Serie de Alta Verapaz, todo de acuerdo con el plano y certificación acompañada, en donde consta que la remedida que solicitara su antiguo dueño, el señor Clodoveo Berges, quedó totalmente terminada, desde el dieciséis de Julio de mil novecientos uno, fecha en que fue aprobada, habiendo quedado pendiente únicamente su inscripción en el Registro, que es lo que se está solicitando, sin que tal solicitud encaje de ninguna manera dentro de la prohibición contenida en el Decreto 60-70 del Congreso, máxime si se toma en cuenta, como bien lo aprecia el juzgador que de conformidad con la Constitución de la República, la ley no tiene efecto retroactivo, y en consecuencia, mal podía aplicarse el Decreto 60-70 del Congreso a una situación definida desde el año de mil novecientos uno determinada de conformidad con la ley vigente en ese entonces, situación reafirmada por la Constitución al negarle retroactividad a la ley, y por el Decreto 1762, actualmente en vigor, que establece que la posición jurídica constituida bajo una ley anterior se conserva bajo el imperio de otra posterior, y que en todo acto o contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración, exceptuándose las concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaron de ellos; y que todo derecho real adquirido bajo una ley, y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargos y en lo referente a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley; con base en tales disposiciones legales, esta Cámara estima que el auto recurrido, está ajustado a derecho y procede su confirmación. Artos. 48 y 69 de la Constitución de la República; 1124, 1125, 1127, 1164 del Código Civil; 623 del Código Fiscal; 11 del Deto. Gub. 483; 1º y 5º del Deto. 60-70 del Congreso de la República; 2º, 5º, 176 Inc. 5º, 6º y 11 de la Ley del Organismo Judicial; 25, 26 del Código Procesal Civil y Mercantil.

POR TANTO: esta Sala, con fundamento en lo considerado, leyes citadas y en lo preceptuado en los Artos. 88, 602, 603 y 610 del Deto. Ley 107; 157, 158 y 159 del Deto. 1762 del Congreso de la República, CONFIRMA la resolución recurrida.—Notifíquese, con multa repóngase el papel suplido al del sello de ley y con certificación, devuélvanse los antecedentes al tribunal de su procedencia.—

(fs.) Sandoval.—Lemus S.—Corzantes M.— R. Fortuny M.

—*—

SEÑOR JUEZ QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL:

DERICK CALDERON UMANSKY, de cuarenta y cinco años, casado, guatemalteco, Industrial, de este domicilio, actúo bajo la Dirección y Procuración del Abogado Hugo Emilio Marroquín Escobar, y recibo notificaciones en su oficina profesional, situada en la trece calle once guión cuarenta de la zona uno de esta ciudad, ante usted respetuosamente vengo a interponer OCURSO contra el Registrador General de la Propiedad, quien puede ser notificado en la novena calle número nueve guión setenta de la zona uno de esta ciudad, con base en los siguientes HECHOS:

I.—Por escritura pública número ciento setenta y cinco (175), de fecha veintinueve de octubre del año de mil novecientos setenta y tres, autorizada por el Notario Hugo Rolando Melgar y Melgar, y en virtud de ejecución me fue adjudicada la finca inscrita en el Registro de la Propiedad bajo el

número seis mil seiscientos cincuenta (6,650), folio doscientos ocho (208), del Libro mil sesenta y ocho (1,068), de Guatemala, que a su vez se desmembró de la finca siete mil novecientos noventa (7,990), folio ciento veintiuno (121), del libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala. En dicha escritura compareció haciendo la adjudicación por el precio que consta en el referido instrumento, el señor Juez Sexto de Primera Instancia de lo Civil de este departamento, Licenciado Urbano Gramajo Castilla, haciéndose constar que el bien inmueble adjudicado en pago, carecía de registro porque no se había hecho la desmembración referida; en el mismo instrumento se solicita al señor Registrador que una vez operada la desmembración a favor del señor Carlos Abelardo Pancorvo Romero se inscribiera a favor del señor Derick Calderón Umansky, habiéndose presentado conjuntamente al Registro el testimonio de la escritura número doscientos cuarenta y siete (247) autorizada por el mismo notario en esta ciudad, el diecisiete de agosto de mil novecientos setenta y dos, por medio de la cual el señor Pancorvo Romero compró aquella propiedad, y se hizo así la desmembración el primero de octubre del año en curso.

II.—Como lo acredito con las fotocopias debidamente legalizadas de los testimonios de ambos instrumentos, éstos fueron presentados al Registro el primero de octubre, habiendo operado únicamente la desmembración, no así la adjudicación contenida en la escritura número ciento setenta y cinco (175), de fecha veintinueve de octubre del año de mil novecientos setenta y tres, autorizada por el Notario Hugo Rolando Melgar, por la siguiente razón: "Presentada hoy a las doce treinta y dos. Anotada en el Asiento número quinientos cincuenta y nueve (559), folio trescientos sesenta y ocho (368), Diario mil tres (1,003). Se suspendió la operación, porque la alcabala no se pagó conforme a la cantidad que le corresponde al presente contrato. Artículo 33, Decreto Legislativo 1153. Honorarios Q0.25.—Guatemala, primero de octubre de mil novecientos setenta y cuatro.—Firma y sello del Registrador".

La suspensión de la operación no se encuentra ajustada a la ley, toda vez que el contrato de referencia no sólo se refiere a la adjudicación de la propiedad inmueble, sino que a otros bienes muebles que se identifican en el acta de remate, de fecha doce de junio de mil novecientos setenta y tres, transcrita en el propio instrumento. Naturalmente, la Dirección General de Rentas, calculó la alcabala de acuerdo con el valor consignado en el Aviso Notarial para el pago de Alcabala, porque en la ejecución al hacer la tasación de los bienes embargados, se asignó al inmueble un valor de CINCO MIL QUETZALES (Q5,000.00), extremo que acredito con el Acta Notarial levantada por el Notario Rodolfo Valdés López. De esa cuenta, el señor Registrador General de la Propiedad, debió haber hecho la inscripción respectiva y no haberla rechazado, máxime de que en el contrato constaba que habían otros bienes, que forman parte del precio de la adjudicación, por lo que de conformidad con la ley y al no existir vicios o defectos que hagan inadmisible en el Registro el contrato, vengo a ocurrir al señor Juez, a efecto de que ordene a dicho Registrador hacer la inscripción del contrato de mérito.

III.—No está demás manifestar al señor Juez, que posteriormente fue presentada una escritura que contenía otra venta, habiéndose efectuado la otra inscripción a nombre del señor José Angel Yllescas Flores, pero por tener preferencia en la presentación, ya que el documento presentado por mí el día primero de octubre, llena todos y cada uno de los requisitos legales, no debió haber sido rechazado, lo que ha permitido que se pretenda vulnerar los derechos adquiridos, por lo que al señor Registrador debe ordenársele ante la preferencia de mi derecho, la cancelación de esa otra inscripción, por los motivos antes relacionados, extremo que acredito con el Acta Notarial que me permito acompañar autorizada por el Notario Rodolfo Valdés López.

IV.—Temiendo que en el presente asunto se esté tratando de perjudicar mis derechos por parte de terceras personas, debe decretarse anotación preventiva del presente ocurso en la finca antes relacionada, a efecto de que no se haga ninguna operación y el señor Juez pueda decidir lo correspondiente a mi derecho.

DERECHO: La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; y no podrá ser modificada, ampliada o enmendada sino por providencia judicial. La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiera inducido a error a un tercero y éste, o alguna de las partes contratantes aparezcan perjudicadas en el Registro.

El Registrador suspenderá o denegará la inscripción de los títulos y demás documentos que en algún concepto impidan su registro y anotados si lo pidiere alguno de los interesados, los devolverá para que se subsane el vicio o defecto que haya encontrado. La anotación referida no la hará el Registrador, si de los libros del Registro no apareciere con derecho a verificarlo la persona que traslade, grave o modifique el dominio o derecho real. El Registrador razonará el título o documento devuelto, manifestando los vicios o defectos que lo hagan inadmisible en el Registro. Si el interesado no se conforma, pueda ocurrir al Juez, y éste resolverá de plano lo que en derecho corresponda. Contra la resolución que se pronunciare se podrán interponer, por el interesado o por el Registrador, en su caso, los recursos procedentes.

Precisamente, de conformidad con la norma antes transcrita, vengo ante el señor Juez a que resuelva en el sentido que se opere el documento antes referido, contrato contenido en Escritura Pública número ciento setenta y cinco (175), de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y tres, autorizada por el Notario Hugo Rolando Melgar Melgar, ya que no existe motivo de rechazo, pues la alcabala fue pagada y calculada por la Dirección General de Rentas Internas, de conformidad con lo antes expuesto. Artículos 1129, 1130, 1131, 1145, 1164, 1168, 1169, Código Civil.

Ofrezco probar lo antes expuesto, con los siguientes medios, de PRUEBA: *a)* Con testimonio de las escrituras públicas números doscientos cuarenta y siete (247), y ciento setenta y cinco (175), autorizadas en esta ciudad, con fecha diecisiete de agosto de mil novecientos setenta y dos, y veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y tres, por el Notario Hugo Rolando Melgar Melgar, que se acompañan con este memorial; *b)* Acta Notarial levantada en los libros del Registro, que contiene la inscripción operada a favor del señor José Angel Yllescas Flores, autorizada en esta ciudad por el Notario Rodolfo Valdés López; *c)* Acta Notarial del mismo Notario, que contiene el aviso del pago de alcabala a la Dirección General de Rentas Internas de esta capital, así como la forma en que se practicó el impuesto de alcabala; *d)* Acta Notarial levantada por el Notario Valdés López, en el juicio Ejecutivo número veinte mil seiscientos cincuenta y uno (20,651) a cargo del Oficial Primero del Juzgado Sexto de Primera Instancia de lo Civil de este departamento.—Firma ilegible.—Sello Notarial.

Por todo lo anteriormente expuesto, al señor Juez atentamente,

PIDO: *a)* Que se acepte para su trámite el presente ocurso contra el Registrador General de la Propiedad; *b)* Que se dé audiencia a dicho Registrador por dos días; *c)* Que se abra a prueba el presente ocurso; *d)* Que como medida cautelar urgente, se ordene la anotación de mis derechos, en la finca número sesenta y seis mil trescientos siete, folio doscientos ocho, Libro mil sesenta y ocho de Guatemala, librándose para el efecto Despacho al Registro; *e)* Que en su oportunidad se resuelva el presente ocurso, declarándolo procedente, y como consecuencia, que se ordene al Registrador General de la Propiedad la inscripción correspondiente del contrato contenido en la Escritura Pública número ciento setenta y cinco (175), autorizada en esta ciudad capital el veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y tres, por el Notario Hugo Rolando Melgar Melgar, y que fuera presentada al Registro General de la Propiedad, el día primero de octubre del año en curso, a las doce horas y treinta y dos minutos; *f)* Que asimismo, se cancele la inscripción de fecha quince de octubre del año en curso, que le corresponde la número cuatro, en virtud de orden de preferencia en la presentación de la Escritura Pública a que se refiere el literal anterior. FUNDAMENTO LEGAL: Artículos citados y 1116, 1125, 1235, 1141, 1149, 1248, Código Civil; 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 79, 526, 530, Código Procesal Civil y Mercantil; 149 al 156 Ley del Organismo Judicial. Acompaño tres copias del presente memorial, apoyándose también en el artículo 33 del Decreto Leg. 1153.—Guatemala, 31 de octubre de 1974.—Firma ilegible.—En su auxilio: firma ilegible.—Sello Notarial.

JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL: GUATEMALA, CUATRO DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO.

I. Para su trámite se admite la presente solicitud de Ocurso planteado en contra del Registrador General de la Propiedad; II. De la misma, se da audiencia por tres días al ocursado; III. Decrétase la anotación de derechos pertenecientes al compareciente en la finca relacionada, librándose el des-

pacho respectivo; IV. Lo demás solicitado, téngase presente para su oportunidad. Artículos 29-51-61-66-67-71-75-79-401-402-403-526 del Decreto Ley 107; 1164-1149-1248, del Decreto Ley 106.

—*—

REF.: Ocurso Nº 17,305. Not. 1º.

SEÑOR JUEZ QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL:

José Arturo Ruano Mejía de sesenta y siete años de edad, guatemalteco, casado, Abogado y Notario, señalando para recibir notificaciones la 9ª Calle 9-70 de la Zona 1 de esta ciudad, en mi calidad de Registrador General de la Propiedad, personería que acredito con fotocopia del acta de toma de posesión del cargo que desempeño, atentamente me refiero al Ocurso promovido por el señor DERICK CALDERON UMANSKY contra el infrascrito, EXPONIENDO:

Dicho Ocurso es motivado porque el Registro denegó la inscripción del contrato contenido en la escritura que autorizó el Notario Hugo Rolando Melgar Melgar, con fecha veintinueve de Octubre de mil novecientos setenta y tres, por el cual el Juez 6º de Primera Instancia de lo Civil adjudicó al ocursante como resultado de un procedimiento ejecutivo, el inmueble de que se trata.

Como podrá verse, al proceder el Registro en esa forma, tuvo la razón fundamental de que, conforme al comprobante que se acompañó al contrato para su inscripción, el pago del impuesto de alcabala, como era de ley exigirlo, no se pagó por la cantidad de ONCE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE QUETZALES VEINTIUN CENTAVOS (Q11,627.21) que corresponde al monto *en que aparece adjudicado el inmueble*, sino únicamente sobre CINCO MIL QUETZALES (Q5,000.00).

Alega el recurrente que además del inmueble de mérito en la adjudicación judicial se incluían algunos muebles que totalizaban la suma de que se consignó, y que el inmueble solamente estaba tasado en la cantidad de CINCO MIL QUETZALES (Q5,000.00) sobre los que se tributó. Sin embargo, esa circunstancia, de ser cierta, no aparece ni en el auto del Tribunal ni en la escritura respectiva que formalizaron la adjudicación, sino precisamente el valor completo como valor de la adjudicación del inmueble, de donde el Registro no podía inferir hechos ajenos a lo consignado en el instrumento presentado para su inscripción. De tal suerte, de acuerdo con la ley, se suspendió la operación.

Lo que antes expongo puede establecerse de los mismos documentos que se han acompañado y de las propias actuaciones judiciales. Es incuestionable, entonces, que no se trata en este caso de un error registral sino de un error notarial.

Posteriormente al rechazo a que hago alusión, fue presentado al Registro testimonio debidamente requisitado, de la escritura traslativa de dominio del propio inmueble a favor de JOSE ANGEL ILLESCAS FLORES, que se inscribió con fecha quince de Octubre pasado, *siendo esa la situación actual.*

En virtud de lo expresado, por carecer de fundamento el Ocurso que contesto, pido al señor Juez DECLARARLO SIN LUGAR.

Artos.: 1125, 1235 del Código Civil; 69 del Código de Notariado; y 33, 34 y 46 del Decreto 1153.

Guatemala, 14 de Noviembre de 1974.—Tdo.: Ocrus, de, Omítase.

Lic. José Arturo Ruano Mejía,
Registrador General de la Propiedad.

Acompaño: DOS COPIAS.

—*—

Ocurso 17305 Not. 1r.—JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL. Guatemala, dieciocho de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro. — Se tiene a la vista para resolver, el Ocurso presentado por el señor DERICK CALDERON UMANSKY, con el auxilio del Licenciado HUGO EMILIO MARROQUIN ESCOBAR, en contra del Registrador General de la Propiedad Inmueble, el que tiene como fundamentos fácticos, los siguientes HECHOS: Que en virtud de escritura pública número ciento setenta y cinco (175) de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y tres, autorizada por el notario Hugo Rolando Melgar Melgar, en virtud de ejecución, le fue adjudicada judicialmente, la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad, con el número seis mil seiscientos cincuenta (6650), folio doscientos ocho (208) del libro mil sesenta y ocho (1,068) de Guatemala, que a su vez se desmembró de la siete mil novecientos noventa (7990), folio ciento vein-

tiuno (121) del libro cuatrocientos cuarenta y nueve (449) de Guatemala, que en el instrumento de mérito, compareció el Licenciado Urbano Gramajo Castillo, en su concepto de Juez Sexto de Primera Instancia de lo Civil de este departamento, adjudicando el inmueble identificado; y toda vez que el mismo carecía de registro pues no se había hecho la desmembración respectiva, en el mismo se solicitaba que el Registrador una vez operada la desmembración a favor de Carlos Abelardo Pancorvo Romero, se inscribiera a favor del ocursante, la fracción a desmembrarse; operación —desmembración— que se realizó el primero de octubre de mil novecientos setenta y cuatro, en virtud de la presentación del testimonio de la escritura pública doscientos cuarenta y siete (247) autorizada por el mismo notario, en esta ciudad, el diecisiete de agosto de mil novecientos setenta y dos. Que el Registrador General de la Propiedad únicamente operó la desmembración, mas no así la adjudicación contenida en la escritura ciento setenta y cinco de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y tres del Registro Notarial de Hugo Rolando Melgar Melgar, aduciendo, según razón que literalmente dice: "presentada hoy a las doce y treinta y dos, Anotada el Asiento número quinientos cincuenta y nueve (559), folio trescientos sesenta y ocho (368), diario mil tres (1003). Se suspendió la operación, porque la alcabala no se pagó conforme a la cantidad que le corresponde al presente contrato. Artículo 33 Decreto Legislativo 1153. Honorarios. Q0.25. — Guatemala primero de octubre de mil novecientos setenta y cuatro. Firma y sello del Registrador". Alegó el ocursante, que la actitud asumida por el Registrador General de la Propiedad Inmueble, no se encuentra ajustada a la ley, toda vez que en el contrato de referencia, no sólo se refiere a la adjudicación de un inmueble, sino también a otros bienes muebles que se identifican en el acta de remate de fecha doce de Junio de mil novecientos setenta y tres, transcrita en el propio instrumento. Que la Dirección General de Rentas, calculó la Alcabala, de acuerdo con el valor consignado en el aviso notarial para el pago de la misma, porque en la ejecución, al hacer la tasación de los bienes embargados, se asignó al inmueble, un valor de cinco mil quetzales y, de esta suerte el Registrador debió haber hecho la inscripción respectiva y no rechazarla, máxime que de la lectura del contrato, constaba que habían otros bienes que forman parte del precio de la adjudicación y al no existir vicios o defectos, que hagan en el Registro, inadmisible al contrato, ocurría ante este Juzgado, que a efecto, se ordenase al Registrador, hacer la inscripción del Contrato de mérito. Agregó también, que posteriormente fue presentada una escritura —testimonio que contenía otra venta, habiéndose efectuado la otra inscripción a nombre de JOSE ANGEL ILLESCAS FLORES, pero por tener preferencia en la presentación, ya que el documento presentado él el primero de octubre de este año, llena todos los requisitos legales no debió haber sido rechazado, lo que ha permitido que no pretenda vulnerarlos derecha o adquiridos por lo que al Registrador debe ordenársele ante la preferencia de su derecho, la cancelación de esa otra inscripción, por los motivos relacionados. Oído el Registrador General de la Propiedad Inmueble, en relación al presente Ocurso, en memorial de fecha catorce del corriente, informó a este Juzgado, que la razón fundamental que tuvo para denegar la inscripción de la operación de compraventa judicial aludida, fue el hecho y circunstancias, que el comprobante del pago del impuesto de alcabala, que se acompañó al contrato para su inscripción, como era obligación del Registro exigirlo no se pagó sobre la cantidad de once mil seiscientos veintisiete quetzales con veintiún centavos (Q11,627.21) que corresponde al monto en que aparece adjudicado el inmueble sino únicamente sobre cinco mil quetzales (Q5,000.00) y, que si bien es cierto, el recurrente alega que además del inmueble de mérito en la adjudicación judicial se incluían algunos muebles que totalizaban la suma que se consignó y que el inmueble sólo estaba tasado en la cantidad de cinco mil quetzales, sobre los que se tributó, esta circunstancia de ser cierta no aparece ni en el auto del Tribunal ni en la escritura respectiva que formalizaron la adjudicación sino precisamente el valor completo de la adjudicación del inmueble de donde no se podía inferir hechos ajenos a los consignados en el instrumento presentado para su inscripción, y de esta suerte, conforme a la ley se suspendió la operación, agregando el Registrador que en el presente caso no se trata de un error registral sino notarial y, que posteriormente se presentó al Registro un testimonio debidamente requisitado, de la escritura traslativa de dominio del propio inmueble a favor de José Angel Illescas Flores, que se inscribió con fecha quince de octubre próximo pasado, agotados los trámites del Ocurso es procedente resolver lo que en derecho procede y con-

siderando: que siendo conforme el artículo 1124 del Código Civil modificado por el artículo 77 del Dto. Ley 218, el Registro de la Propiedad una Institución pública con la finalidad exclusiva de inscribir, anotar y cancelar todos aquellos actos y contratos relativos al dominio y además derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables debe concluirse que su función no es creadora de dichos actos y contratos, y por lo mismo no puede suplir las deficiencias que observare en los mismos. Que analizando el expediente respectivo, que contiene el Ocurso planteado por DERICK CALDERON UMANSKY y los documentos aportados por el mismo como sustentación de dicha diligencia deben concluirse como bien lo aprecia el Registrador General de la Propiedad Inmueble que al no haberse hecho la reparación debida en el auto aprobatorio de la liquidación ni en el cuerpo de la escritura que contiene el contrato de compraventa y adjudicación judicial otorgada por el Juez Sexto de Primera Instancia de lo Civil, de este Departamento, ante los oficios del Notario Hugo Rolando Melgar y Melgar, que mencionó arriba y que se identificó en el Registro Notarial del Licenciado Melgar y Melgar con el número 175 ciento setenticinco, de fecha veintinueve de octubre de mil novecientos sesentitrés del valor asignado al inmueble y a los muebles asignados al señor Derick Calderón Umansky, y al contrario aparece que la adjudicación se hizo por el total general arrojado por el auto aprobatorio del proyecto de liquidación presentado por el ejecutante en el proceso respectivo de donde se deriva tal adjudicación; resulta clara y lógica la postura del Registro, al negarse a operar la inscripción de marras, se ajustó a la ley, pues en este caso debió haberse tributado sobre el monto total del contrato, de conformidad con el artículo 33 del Dto. Leg. 1153 y de allí que no concurriendo la circunstancia exigida en el arto. 1164 del Código Civil, en su última parte, el Ocurso deviene improcedente y así debe declarar ya que el error incurrido es de origen notarial y no Registral, pudiendo en todo caso el afectado, con el acto denegatorio hacer uso de todos los medios legales para reivindicar sus derechos. Artos. 29, 66, 67, 71, 75, 79, 611, 612 del Dto. Ley 107, POR TANTO: Este Tribunal con base en lo considerado, leyes citadas y lo preceptuado por los artículos 157, 158, y 159 de la Ley del Organismo Judicial, al RESOLVER declara: *a)* Sin lugar el Ocurso planteado por DERICK CALDERON UMANSKY y en contra del Registrador General de la Propiedad; *b)* No hace especial condena en costas. Notifíquese.

—*—

Exp. C-16-17305.—Of. 1º.

SALA PRIMERA DE LA CORTE DE APELACIONES: Guatemala, diecisiete de Julio de mil novecientos setenta y cinco.

En apelación se examina el auto de fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, proferido por el Juzgado quinto de primera instancia de lo Civil, en el Ocurso promovido por DERICK CALDERON UMANSKY contra el REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD, en el cual al resolver declara: "*a)* Sin lugar el ocurso planteado por DERICK CALDERON UMANSKY, en contra del Registrador General de la Propiedad; *b)* No se hace especial condena en costas". Y CONSIDERANDO: el Registrador General de la Propiedad se negó a inscribir el contrato contenido en la escritura número ciento setenta y cinco, de veintinueve de octubre de mil novecientos setenta y tres autorizada por el Notario Hugo Rolando Melgar Melgar, por la que el Juez sexto de primera instancia de lo civil adjudicó al ahora ocursante el inmueble cuestionado, o sea la finca número sesenta y seis mil trescientos siete (66,307), folio doscientos ocho (208), libro mil sesentiocho (1,068) de Guatemala, en virtud de que el interesado según comprobante que presentó del pago de alcabala, no cubrió ese impuesto sobre la suma de once mil seiscientos veintisiete quetzales veintiún centavos (Q11,627.21), valor por el cual le fue adjudicado dicho inmueble, sino únicamente por la cantidad de cinco mil quetzales (Q5,000.00); extremo que se corrobore con el testimonio de dicha escritura presentada al expediente por el interesado, en cuya cláusula cuarta se asienta que el precio por el que se le transfiere el dominio del citado inmueble, es por la suma primeramente indicada que es el monto de la liquidación. El señor Calderón Umansky alega a su favor que según acta notarial que aportó, consta que el experto que se nombró en el ejecutivo correspondiente, tasó en cinco mil quetzales ese inmueble, siendo esa suma también la que tuvo presente la Dirección General de Rentas Internas para liquidar el impuesto de alcabala; no obstante lo anterior como

en el citado instrumento público no se hizo constar esa circunstancia, es indudable que el Registrador obró con apego a la ley y al denegar la inscripción del referido contrato. Y como el auto que se examina, al declarar sin lugar el Ocurso, se funda en las mismas razones antes expuestas, resulta procedente mantenerlo.—Artículo 33 Decreto Legislativo 1153; 1164 Código Civil; 51, 126, 127, 128, 177, 178, 196, Decreto Ley 107.

POR TANTO: Esta Sala, con apoyo en lo considerado, leyes citadas, más lo que para el efecto preceptúan los artículos: 157, 158, 159 Decreto 1762 del Congreso de la República, CONFIRMA el auto apelado.—Notifíquese, repóngase el papel español empleado al sello de ley incluyendo la multa respectiva, y con certificación de lo resuelto vuelvan los antecedentes al tribunal de su procedencia.—Ciudad de Guatemala, siendo las quince horas y treinta minutos del veintidós de julio de mil novecientos setenticinco, notifiqué la resolución anterior a: Registrador General de la Propiedad en la 9ª Calle 9-70 Zona 1, por medio de cédula que entregué a Sebastián Vásquez. Doy fe.—Firma ilegible.

DECRETO NUMERO 10-76

El Congreso de la República de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que la catástrofe del 4 de febrero de este año afectó al pueblo de Guatemala con la pérdida de millares de personas, ocasionó también daños materiales en la infraestructura económica de las regiones devastadas y especialmente en las viviendas, de más de un millón de habitantes;

CONSIDERANDO:

Que la recuperación de las viviendas de los sectores afectados es un problema cuya solución incumbe a todo el país y especialmente al Estado; por lo que es conveniente crear los medios adecuados para afrontarlos;

CONSIDERANDO:

Que es necesario estimular una mayor participación del Sistema Bancario en la concesión de préstamos para la construcción y reconstrucción de viviendas;

CONSIDERANDO:

Que se estima conveniente y necesario dictar otras disposiciones que faciliten las operaciones de determinadas instituciones de crédito, de tal manera que puedan contribuir eficazmente con los programas de reconstrucción nacional,

POR TANTO,

Con base en los artículos 123 y 125 inciso 6º, 170 y 171 de la Constitución de la República.

DECRETA:

CAPITULO I

Sistema especial de crédito y fondo de garantía para la vivienda

Artículo 1º—Se instituye un sistema especial de crédito destinado a la construcción, reconstrucción o a la adquisición de viviendas prefabricadas para personas de bajos ingresos, cuyos inmuebles hayan sido afectados por el terremoto del 4 de febrero de 1976, o los fenómenos naturales derivados de aquél.

Artículo 2º—Los créditos cubrirán exclusivamente: el costo total o parcial de la construcción o reconstrucción de las viviendas; la adquisición de viviendas prefabricadas y el precio de rescate de propiedades hipotecadas a terceros, afectadas por el terremoto.

Artículo 3º—El monto máximo de los créditos para cada usuario será: de quinientos quetzales (Q500.00), para viviendas rurales; de mil quetzales (Q1,000.00), para viviendas urbanas en municipios considerados como segunda, tercera y cuarta categorías; de tres mil quetzales (Q3,000.00), para viviendas urbanas mayores y hasta de cinco mil quetzales (Q5,000.00), para viviendas en la ciudad capital.

Artículo 4º—El Gobierno de la República, al entrar en vigencia esta ley, creará un fondo de garantía cuyo monto inicial será de cinco millones de quetzales (Q5.000,000.00), que se obtendrá de la emisión de "Bonos del Tesoro-Reconstrucción Nacional 1976", que apruebe el Congreso de la República.

El Ministerio de Finanzas Públicas queda obligado a realizar las operaciones presupuestarias correspondientes y los demás trámites que procedan, para la creación del fondo referido, y para los incrementos al mismo, cuando las necesidades así lo exijan. El citado Ministerio, queda obligado a restituir al Fondo, los pagos que con cargo al mismo haga el Banco de Guatemala, de conformidad con el artículo 6º de esta ley, debiendo efectuar las provisiones presupuestarias que correspondan.

Artículo 5º—Las sumas totales de las garantías otorgadas por el Fondo de Garantía, en ningún momento podrán exceder del límite que se establezca en el reglamento de esta ley.

Artículo 6º—El Fondo de Garantía servirá para: *a)* Resarcir a los bancos las pérdidas que pueda ocasionar cada crédito otorgado, hasta el 100% de la parte del préstamo que garantice este fondo conforme el artículo 7º de esta ley; *b)* Cubrir a los bancos la diferencia entre el interés que pague el usuario conforme el inciso *c)* del artículo 10 de esta ley y el interés resultante de la aplicación de la tasa anual, que fije la Junta Monetaria para estos créditos; *c)* Cubrir a los bancos estatales, los gastos en que incurran en la promoción de préstamos, conforme artículo 13 de esta ley.

Artículo 7º—El Fondo de Garantía a que se refiere el artículo 4º anterior, cubrirá hasta el 50% del monto de los préstamos que se otorguen conforme esta ley. El monto del préstamo podrá ser igual al valor de la vivienda a financiarse, incluyendo terreno. En las hipotecas que se constituyan para tales préstamos, no rigen las disposiciones del Código Civil, sobre la no existencia de saldos insolutos. Si los inmuebles que se ofrecen en garantía tuvieren constituida primera hipoteca, podrá aceptarse segunda; también podrá admitirse garantía fiduciaria.

Artículo 8º—El Fondo de Garantía será administrado por el Banco de Guatemala, de conformidad con el reglamento de esta ley, que deberá emitir el Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Finanzas Públicas, previa opinión de la Junta Monetaria, dentro de los diez días hábiles siguientes a la vigencia de esta ley.

Artículo 9º—Los bancos podrán otorgar cualesquiera de los créditos a que se refiere este capítulo, indistintamente, con fondos de sus departamentos comercial o hipotecario, quedando tales créditos exceptuados de los requerimientos a que se refiere el artículo 20 de la Ley de Bancos.

Artículo 10.—Los créditos otorgados al amparo de este capítulo, gozarán de los beneficios siguientes: *a)* Plazos de amortización, hasta de 20 años, incluido el período de gracia que se conceda; *b)* Un período de gracia hasta de un año, optativo para el usuario, para la amortización de capital; *c)* La tasa de interés que se cargue al usuario del préstamo no podrá exceder del 4% anual; *d)* No será necesaria la escrituración, ni la legalización de firmas de deudores o codeudores, bastando que el documento de crédito se suscriba bajo declaración jurada, en presencia del funcionario o funcionarios responsables que el Banco designe para el efecto, el cual constituirá título ejecutivo; *e)* Estarán exentos de todo honorario en los registros de la República; *f)* Los préstamos con garantía real, otorgados conforme a las disposiciones de esta ley, podrán formalizarse según lo indicado en el inciso *d)* precedente y así se inscribirán en los registros de la República.

Artículo 11.—Los bienes dados en garantía para préstamos otorgados conforme a las disposiciones de este capítulo, serán inembargables por terceros, salvo hipoteca anterior en cuyo caso se aplicarán las disposiciones contenidas en el artículo 2º de esta ley.

Artículo 12.—El Gobierno de la República reconocerá a los bancos que otorguen préstamos conforme a esta ley, un complemento de interés sobre los saldos deudores, de acuerdo con la tasa que fije la Junta Monetaria, el cual será pagado por el Banco de Guatemala, con cargo al Fondo de Garantía.

Artículo 13.—El Ministerio de Finanzas Públicas autorizará al Banco de Guatemala a reintegrar a los bancos estatales, con cargo al Fondo de Garantía, los gastos en que incurran por la promoción de préstamos, de conformidad con el reglamento de esta ley.

Artículo 14.—Los fondos provenientes de préstamos se entregarán a los usuarios, en la forma que determine la reglamentación respectiva. En el caso de préstamo con destino a compra de viviendas prefabricadas, podrá entregarse hasta el 100% del préstamo, de una sola vez, pero en tal caso, el pago se hará al proveedor de la vivienda.

Artículo 15.—Los préstamos a que se refiere esta ley podrán otorgarse en especie, en todo o en parte. Para este efecto, se autoriza al Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), la venta de materiales de construcción y, en tal caso, el Banco que otorgue el préstamo, deberá efectuar el pago de los materiales a dicha institución y cargar el monto correspondiente al usuario del crédito.

Artículo 16.—Quedan exentos del impuesto de papel sellado, timbres y de cualesquiera otros impuestos que pudieran afectarlos, el capital e interés de los préstamos otorgados bajo este régimen y los documentos que para la celebración y ejecución de tales actos, hubiere necesidad de emitir o suscribir.

CAPITULO II

Otras disposiciones

Artículo 17.—Se modifica el inciso *h)* del artículo 5º de la Ley de Sociedades Financieras Privadas, Decreto-Ley Nº 208, que queda así:

"*h)* Otorgar créditos a mediano y largo plazo, para actividades productivas, así como a empresas dedicadas a la construcción de vivienda".

Artículo 18.—Se modifica el inciso *b)* del artículo 11 de la Ley de Sociedades Financieras Privadas, que queda así:

"*b)* Conceder préstamos para la adquisición de bienes inmuebles con excepción de que sean necesarios para el funcionamiento de empresas que financien o de aquéllas en que tuvieren participación directa".

Artículo 19.—Se deroga el inciso *g)* del artículo 22 de la Ley de Creación del Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala y se modifica el artículo 28 de la misma ley, que queda así:

"*Artículo 28.*—Corresponde a la Junta Directiva de dicha Institución, resolver las solicitudes de créditos y garantías que esta última pueda otorgar conforme a la Ley de Bancos, determinando sus condiciones; no obstante, la Junta Directiva puede delegar dicha atribución fijando los límites y condiciones de dicha delegación, designando a los funcionarios o dependencias autorizadas para ejercerla, conjunta o separadamente".

Artículo 20.—Por el plazo de 20 años, contados a partir de la fecha en que entre en vigor el presente Decreto, se autoriza al Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, a la Corporación Financiera Nacional (CORFINA) y al Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANDESA), para que con los inmuebles urbanos que sean de su propiedad y que hubieran adquirido por cualquier título, procedan de la siguiente manera:

a) Los urbanicen y lotifiquen, en áreas no mayores a las indicadas en el inciso *b)*, y construyan viviendas baratas para venderlas directa y exclusivamente al público;

b) Los vendan directa y exclusivamente al público, en lotes no mayores de doscientos metros cuadrados; y

c) Los vendan al Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), para fines análogos a los señalados en los incisos anteriores.

Artículo 21.—Para que el funcionario o empleado de un banco pueda gozar de los beneficios de esta ley, su solicitud deberá ser conocida por la Junta Directiva de la institución correspondiente, pero con audiencia a la Superintendencia de Bancos, para su calificación.

Artículo 22.—Satisfechos los requisitos correspondientes, las solicitudes de crédito a que se refiere esta ley, deben resolverse dentro de un término perentorio de veinte días hábiles, so pena de destitución del o de los responsables.

Artículo 23.—Quedan derogadas todas aquellas disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a las disposiciones contenidas en la presente ley.

Artículo 24.—En lo que se oponga a esta ley y a sus fines, le será supletoria la Ley de Bancos.

Artículo 25.—El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su sanción, publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo, en la ciudad de Guatemala, a los ocho días del mes de abril de mil novecientos setenta y seis.

DONALDO ALVAREZ RUIZ,
Presidente.

ERNESTO CASTELLANOS MANZANERO,
Secretario.

OSCAR AVILIO LINARES BARRIENTOS,
Secretario.

Palacio Nacional: Guatemala, doce de abril de mil novecientos setenta y seis.

Publíquese y cúmplase.

KJELL EUGENIO LAUGERUD GARCIA.

El Viceministro de Finanzas, Encargado del Despacho,
ARTURO AROCH.

El Ministro de Economía,
EDUARDO PALOMO ESCOBAR.

(Publicado en el "Diario de Centro América", el 14 de abril de 1976).

DECRETO NUMERO 88-75

El Congreso de la República de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que al promulgarse el Decreto número 20-75 del Congreso de la República, quedó derogado el Decreto gubernativo 1406, y con él, la norma legal que permita el cobro de honorarios por la extensión de certificaciones en las oficinas administrativas del Gobierno y municipales;

CONSIDERANDO:

Que es de equidad dar un tratamiento igual a todos los empleados públicos consagrándose el principio constitucional de que todo trabajo debe ser remunerado,

POR TANTO,

En uso de las facultades que le confiere el inciso 1º del artículo 170 de la Constitución de la República,

DECRETA:

Artículo 1º—Se reforma el inciso 3º del artículo 26 del Decreto 20-75 de este Congreso, el que queda así:

"3º Por certificaciones manuscritas o escritas a máquina, cincuenta centavos de quetzal (Q0.50), por cada hoja o fracción. Si se extendieren en copia fotográfica, fotostática, fotocopia o mediante cualquier otro procedimiento similar, además del costo de la reproducción y el valor de los timbres, cobrarán veinte centavos (Q0.20) por cada hoja sellada y rubricada que integre la certificación. Queda prohibida la extensión de certificaciones como originales en copia al carbón. Las disposiciones de este inciso son aplicables a las certificaciones que se extiendan en las oficinas administrativas del Gobierno y municipales".

Artículo 2º—El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo, en la ciudad de Guatemala, a los tres días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y cinco.

DONALDO ALVAREZ RUIZ,
Presidente.

HECTOR MANUEL MORALES Y MORALES,
Secretario.

LUIS ALFONSO ORELLANA CHACON,
Secretario.

Palacio Nacional: Guatemala, diecinueve de diciembre de mil novecientos setenta y cinco.

Publíquese y cúmplase.

KJELL EUGENIO LAUGERUD GARCIA.

El Ministro de Gobernación,
LEONEL VASSAUX MARTINEZ.

DECRETO NUMERO 8-76

El Congreso de la República de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que una extensa zona de la República de Guatemala fue trágicamente arrasada por el terremoto del día 4 de febrero de 1976 y demás movimientos sísmicos subsiguientes, y que a la dolorosa pérdida de miles de vidas humanas y personas heridas, se agrega los cuantiosos daños materiales que han lesionado gravemente la economía y patrimonio de los ciudadanos y del Estado;

CONSIDERANDO:

Que es imperativo dotar al Organismo Ejecutivo de la capacidad financiera inmediata para atender, con carácter emergente, los programas de reconstrucción y rehabilitación de las obras y servicios vitales para lograr la pronta normalización de las actividades económicas, culturales y sociales del país en su más amplio sentido,

POR TANTO,

En uso de las facultades que le confieren los incisos 1º y 10 del artículo 170 de la Constitución de la República,

DECRETA:

Artículo 1º—Autorización. Se autoriza al Organismo Ejecutivo para emitir, negociar y colocar Bonos del Tesoro, hasta por la cantidad de ciento veintidós millones de quetzales exactos (Q122.000,000.00), cuyas operaciones efectuará por conducto del Ministerio de Finanzas Públicas, de conformidad con las atribuciones que establece el inciso 9), artículo 4º del Decreto 106-71 de este Congreso.

Artículo 2º—Denominación. Los bonos a que se refiere el presente Decreto se denominarán: "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976".

Artículo 3º—Destino. El producto de la emisión, negociación y colocación de los bonos se destinará a financiar los programas de reconstrucción y rehabilitación de las obras y servicios vitales para la vida económica del país, a cargo de los organismos del Estado y de sus entidades descentralizadas, autónomas y semiautónomas.

Artículo 4º—Agente Financiero. Conforme al artículo 111 del Decreto 215 del Congreso de la República, el Banco de Guatemala ejercerá las funciones de Agente Financiero de la deuda que se origine por la emisión, negociación y colocación de los bonos a que se refiere el presente Decreto; será el encargado de la deuda, y por el desempeño de sus funciones devengará una comisión de un cuarto del uno por ciento anual (¼ del 1%), que se calculará sobre el monto de los Bonos en circulación a cada último día del mes, cuyo pago se hará con cargo al Fondo de Amortización correspondiente.

Artículo 5º—Colocación, plazo y tasas de interés. De conformidad con la autorización contenida en el artículo 1º de la presente ley, se observarán las estipulaciones siguientes: 1) Los Bonos se colocarán a su valor nominal, preferentemente en el interior de la República de Guatemala. 2) Se emitirán a quince (15) años plazo y al portador; dicho plazo se computará a partir de las fechas de emisión conforme se determine en el Reglamento de este Decreto. 3) Devengarán intereses según tasas anuales: *a)* Hasta el doce por ciento (12%) cuando sean negociados en el exterior del país; *b)* Hasta el ocho por ciento (8%) cuando sean negociados en el interior de la República; y *c)* Al uno por ciento (1%) cuando los adquiera el Banco de Guatemala y mientras permanezcan en su poder.

Artículo 6º—Quedan obligadas a adquirir "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976", las personas individuales y jurídicas que se especifican en los siguientes incisos:

a) Los que exploten actividades relacionadas con negocios, comercios, industrias, transportes, arrendamientos, explotaciones agropecuarias, forestales, pesqueras, mineras, bancarias, compañías de seguro, de servicios, de fianzas y capitalización y, en general, las que exploten actividades habituales de producción, compraventa, colocación o inversión de capitales, cambio o disposición de bienes y derechos;

b) Los que ejerzan cualquier profesión, arte, ciencia u oficio por cuenta propia, como: profesionales, corredores, comisionistas, agentes viajeros, agentes de aduana, albaceas, síndicos apoderados, gestores de negocios, o ejerzan cualquier actividad semejante o igual a las ya indicadas; y

c) Todas aquellas personas individuales que prestan servicios personales en relación de dependencia y las que perciban gastos de representación, pensiones, ordinarias o extraordinarias, jubilaciones y montepíos, tanto del sector público como privado. Se exceptúan las personas indicadas que inicien su relación laboral, o bien que adquieran tales beneficios con posterioridad al treinta y uno de diciembre del año en curso.

Artículo 7º—Las personas comprendidas en los incisos *a)* y *b)* del artículo anterior, deberán adquirir "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976", conforme a su renta neta correspondiente al promedio de la declaración jurada del impuesto sobre la renta de los últimos tres años presentada a la Dirección General del Impuesto sobre la Renta.

Se entiende por "renta neta", el valor total de los ingresos, ya sean habituales o eventuales, afectos y no afectos o de cualquier otra naturaleza menos las costas y gastos legalmente deducibles para la obtención de dichos ingresos.

Artículo 8º—La cantidad en que se deberán adquirir "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976", las personas comprendidas en los incisos *a)* y *b)* del artículo 6º de la presente ley, se regula conforme el monto de la renta neta, según la siguiente tarifa:

Renta Neta	Inversión obligada de Bonos
De Q 1,500.00 a menos de Q 5,000.00 el ...	5%
De 5,000.00 a menos de 10,000.00 el ...	8%
De 10,000.00 a menos de 20,000.00 el ...	10%
De 20,000.00 a menos de 50,000.00 el ...	15%
De 50,000.00 a menos de 100,000.00 el ...	20%
De 100,000.00 a menos de 200,000.00 el ...	25%
De 200,000.00 o más, el.....	30%

Cuando el producto del porcentaje aplicable, según la tarifa anterior, sea menos del valor nominal de un bono, se forzará al múltiplo de diez inmediato superior, ya que no habrán bonos con valor nominal menos de Q10.00.

Las personas a que se refiere el presente artículo, cuya renta neta hoy ha sido menor de Q1,500.00, o bien que no hubieren obtenido renta neta, quedan obligadas a adquirir un bono de Q20.00 por una sola vez.

Artículo 9º—Para el cumplimiento de la obligación de adquirir los "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976", por parte de las personas referidas anteriormente, se fija un plazo que no deberá exceder de diez meses consecutivos, contados a partir del primero de junio del año en curso, mediante abonos mensuales del diez por ciento de la inversión correspondiente. Sin embargo, las personas que así lo desearen podrán adquirir los Bonos, en la cuantía establecida, en un solo pago dentro del plazo anteriormente indicado.

Artículo 10.—La infracción a lo preceptuado en el artículo que antecede, dará lugar a la imposición de una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cantidad que, conforme la tarifa respectiva, debió ser invertida en bonos, sin perjuicio de obligar al infractor, mediante juicio económico-coactivo iniciado por la Dirección General de Rentas Internas, al cumplimiento de su obligación de adquirir los bonos en la cuantía correspondiente. Esta multa no podrá ser rebajada por ningún concepto, salvo casos muy calificados a juicio del Ministerio de Finanzas Públicas.

Artículo 11.—Las personas individuales, comprendidas en el inciso *c)* del artículo 6º de la presente ley, deberán adquirir "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976", según el monto de sus ingresos brutos mensuales, mediante descuentos efectuados en cada pago a partir del mes siguiente en que entre en vigor este Decreto conforme la siguiente tarifa:

Ingresos brutos mensuales	Inversión obligada en bonos	Descuento mensual
Menos de Q 200.00	Sin obligación	
De Q 200.00 a menos de 250.00	Q 30.00	Q 3.00
De 250.00 a menos de 300.00	40.00	4.00
De 300.00 a menos de 350.00	50.00	5.00
De 350.00 a menos de 400.00	60.00	6.00
De 400.00 a menos de 450.00	70.00	7.00
De 450.00 a menos de 500.00	80.00	8.00
De 500.00 a menos de 700.00	150.00	15.00
De 700.00 a menos de 900.00	200.00	20.00
De 900.00 a menos de 1,100.00	300.00	30.00
De 1,100.00 a menos de 2,000.00	500.00	50.00
De 2,000.00 en adelante por cada Q1,000.00 más de sueldo, Q100.00 en Bonos con descuento mensual de Q100.00.		

Artículo 12.—En el caso del sector público, los descuentos deben efectuarse en las respectivas nóminas de pago; en el caso del sector privado, el patrono queda obligado a efectuar el descuento y a enterarlo a las cajas fiscales dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que se efectuó el descuento.

El incumplimiento de la presente disposición, de ninguna manera exime al patrono responsable de la obligación de enterar a las cajas fiscales las sumas que tuviere que descontar, por las cuales responderá solidariamente con el empleado obligado a la adquisición de los bonos.

Artículo 13.—Por los descuentos que no ingresaren a las cajas fiscales dentro del término estipulado en el artículo que antecede, se impondrá una multa del 10% sobre su valor, más un recargo de interés del 1% mensual al obligado.

Artículo 14.—Todas aquellas personas individuales y jurídicas, que al momento de entrar en vigor la presente ley no hubieren presentado con anterioridad declaración jurada de renta, quedan obligadas a comprar "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976", en la cuantía a que se refiere el artículo 8º de esta ley, conforme a la declaración jurada de renta, que presenten al vencimiento de su período de imposición en curso. En tal caso, el pago correspondiente deberá efectuarse dentro de los cinco meses siguientes al vencimiento del período de imposición respectivo.

Artículo 15.—Los "Bonos del Tesoro, Reconstrucción Nacional 1976", serán entregados por el Banco de Guatemala a las personas individuales y jurídicas obligadas a su adquisición conforme la presente ley, dentro del mes siguiente a la fecha en que cada una de ellas efectúe el pago total de dichos valores.

Artículo 16.—Títulos y certificados representativos. El Ministerio de Finanzas Públicas, de acuerdo con el Banco de Guatemala, podrá efectuar emisiones de títulos representativos de los Bonos a que se refiere este Decreto, a plazos menores hasta cubrir el plazo máximo de quince (15) años, en las condiciones que se establezcan en el Reglamento de la presente ley. Asimismo, el Ministerio de Finanzas Públicas queda autorizado para emitir certificados en moneda extranjera respaldados por los valores de que trata esta ley cuando dichos valores sean negociados en el exterior de la República.

Artículo 17.—Acción judicial. La certificación que extienda la Dirección General de Rentas Internas, conteniendo la cantidad líquida que el infractor al artículo 10 de esta ley ha dejado de adquirir en Bonos, constituye título ejecutivo para los fines del planteamiento del respectivo juicio Económico Coactivo.

Artículo 18.—Recursos para amortización de la deuda. Con objeto de cubrir oportunamente el pago del principal de la deuda, intereses y comisiones, y otros gastos imputables al servicio de la misma, el Agente Financiero queda autorizado para separar, sin trámite previo ni posterior, los recursos necesarios de la cuenta "Gobierno de la República Fondo Común". De acuerdo con el Plan de Amortización y demás pagos respectivos, el Agente Financiero procederá a efectuar pagos anuales para amortizar el principal de la deuda y pagos por semestres vencidos para cubrir los intereses correspondientes.

Artículo 19.—Inversión de recursos del servicio de la deuda. Sin detrimento de hacer los pagos que cubran oportunamente los compromisos derivados del servicio de la deuda, el Agente Financiero podrá y procurará mantener invertidos los recursos respectivos en valores que posean un grado confiable de liquidez y rendimiento, con objeto de evitar la acumulación de Fondos Ociosos.

Artículo 20.—Negociaciones. Los bonos podrán ser negociados, descontados y redescontados a personas individuales y jurídicas, nacionales o extranjeras. Asimismo, el Banco de Guatemala podrá descontarlos, redescontarlos y admitirlos en garantía de adelantos, o adquirirlos por cuenta propia de acuerdo con su ley Orgánica.

Artículo 21.—Exenciones. Los bonos a que se refiere el presente Decreto, su enajenación, transferencia o negociación y los intereses que devenguen, quedan exentos del impuesto de Papel Sellado y Timbres, del Impuesto sobre la Renta y demás impuestos y tasas que se crearán en el futuro.

Artículo 22.—Situación de fondos. El producto de la emisión, negociación y colocación de los Bonos autorizados por esta ley, deberá ser situado por el Agente Financiero a la orden de la Tesorería Nacional, en la forma que disponga el Ministerio de Finanzas Públicas.

Artículo 23.—Asignaciones presupuestarias. El Ministerio de Finanzas Públicas deberá incluir, en el Presupuesto de Ingresos y Egresos del Estado,

de los respectivos años fiscales, las asignaciones presupuestales destinadas a la amortización del principal, pago de intereses y demás gastos, hasta la total cancelación de la deuda, de conformidad con el Plan de Amortización que elabore según lo dispuesto en el artículo 16 de esta ley.

Artículo 24.—Reglamento: El Organismo Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Finanzas Públicas, emitirá el Reglamento correspondiente a la presente ley, inmediatamente que ésta entre en vigor.

Artículo 25.—Vigencia. El presente Decreto fue aprobado con el voto favorable de más de las dos terceras partes del total de Diputados que integran el Congreso de la República y entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su sanción, publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo, en la ciudad de Guatemala, a los ocho días del mes de abril de mil novecientos setenta y seis.

DONALDO ALVAREZ RUIZ,
Presidente.

ERNESTO CASTELLANOS MANZANERO,
Secretario.

OSCAR AVILIO LINARES BARRIENTOS,
Secretario.

Palacio Nacional: Guatemala, doce de abril de mil novecientos setenta y seis.

Publíquese y cúmplase.

KJELL EUGENIO LAUGERUD GARCIA.

El Viceministro de Finanzas,
Encargado del Despacho,
ARTURO AROCH.

(Publicado en el Diario Oficial del 14 de abril de 1976).

DECRETO NUMERO 73-75

El Congreso de la República de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que se hace necesario el funcionamiento de un registro que facilite la comprobación de la existencia de uno o más procesos sucesorios de una misma persona, con lo cual se evitará la pluralidad de los mismos y los perjuicios que cualquiera duplicidad pudiera causar, además del servicio de información a los interesados,

POR TANTO,

Con fundamento en lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 170 de la Constitución de la República,

DECRETA:

Artículo 1º—Se crea el Registro de Procesos Sucesorios que estará a cargo de la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia.

Artículo 2º—Los jueces de Primera Instancia que correspondan a los Notarios, en su caso, darán aviso dentro del término de ocho (8) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación del respectivo proceso, al encargado del Registro de Procesos Sucesorios de los que se tramiten en sus tribunales o ante sus oficios, y contendrán por lo menos los siguientes requisitos:

a) Fecha de radicación y nombre del solicitante;
b) Nombres y apellidos del causante;
c) Nombres y apellidos de los padres del causante;
d) Nombres de los presuntos herederos o legatarios;
e) Si el proceso sucesorio es testamentario, intestado o de donación por causa de muerte; y
f) Firma del Juez y sello del tribunal o nombres y apellidos, números de colegiatura, firma, sello y dirección del notario.

No podrá dictarse el auto declarativo solicitado si no consta por medio de recibo del Registro, que fue dado el aviso a que se refiere este artículo.

Artículo 3º—El encargado del Registro consignará en libros autorizados para el efecto, o mediante el sistema de control que se adopte, todos los datos que fueren suministrados por los jueces o notarios, de conformidad con el artículo anterior y, sin perjuicio de ello, elaborará los índices necesarios para una fácil consulta. Dará recibo de todo aviso, recibo que deberá agregarse al expediente respectivo.

Artículo 4º—El encargado del Registro estará obligado, al recibir el aviso a que se refiere el artículo 2º, a revisar y comprobar si en el Registro existe anotación de algún sucesorio corres-

pondiente al mismo causante. En este caso, inmediatamente comunicará tanto al Juez o notario que dio el aviso, como al de donde se sigue el primer sucesorio, para los efectos consiguientes, especialmente de acumulación.

Artículo 5º—El encargado del Registro está obligado a dar los informes que soliciten los tribunales o los notarios, dentro del término máximo de tres (3) días. Podrá igualmente, extender certificaciones de lo que conste en el Registro a su cargo.

Artículo 6º—La omisión o el retardo del encargado del Registro en dar los informes a que se refiere esta ley, se sancionará con multa de diez a cincuenta quetzales, que impondrá el juez jurisdiccional donde se radique la sucesión, dicha multa ingresará a la Tesorería del Organismo Judicial, con destino a sus fondos privativos.

Artículo 7º—La omisión o tardanza en dar los avisos a que se refiere esta ley, se sancionará de conformidad con lo dispuesto por la Ley del Organismo Judicial o el Código de Notariado, en su caso.

Artículo 8º—La Corte Suprema de Justicia emitirá el reglamento respectivo, en un término que no exceda de 30 días a partir de la publicación de la presente ley.

Artículo 9º—El presente decreto entrará en vigor a los ocho días de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo, en la ciudad de Guatemala, a los quince días del mes de octubre de mil novecientos setenta y cinco.

RAMIRO PONCE MONROY,
Presidente en Funciones.

ERNESTO CASTELLANOS MANZANERO,
Secretario.

OSCAR AVILIO LINARES BARRIENTOS,
Secretario.

Palacio Nacional: Guatemala, siete de noviembre de mil novecientos setenta y cinco.

Publíquese y cúmplase.

KJELL EUGENIO LAUGERUD GARCIA.

El Ministro de Gobernación,
LEONEL VASSAUX MARTINEZ.

SECCION DE COLABORADORES

Algunas observaciones sobre el Registro de la Propiedad

Por el Lic. Rafael Gordillo Macías.

Claro que comprendemos que tienen muchísima razón los interesados en que se expedite más la entrega y recibo de documentos, evitándose las enormes colas que a diario se forman en las oficinas de la Secretaría y sus alrededores, pero el caso no es tan sencillo de corregir como se piensa. Para algunos, bastaría que una o más personas se encargaran exclusivamente de recibir documentos y otras los entregaran. A primera vista, esa sería la solución ideal; sin embargo, ahondando el caso, se ponen de manifiesto los inconvenientes. Con el sistema actual, una sola persona (el Secretario), recibe los documentos y el dinero que se entrega con los mismos y, por consiguiente, es el único responsable en el manejo de fondos de la Oficina. Si se ponen otras personas para que manejen dinero, no sólo al recibir sino al entregar documentos, la responsabilidad está dividida y en ningún caso y con razón, habría Secretario que se hiciera sólo él responsable de los fondos del Registro; eso por una parte, y por otra, se trabajaría más, para controlar los manejos de cada ayudante; esto tendría que ser diario en mi opinión. Si los honorarios entregados con el documento fueran exactamente los que toca recibir, no habría problema, porque sólo tocaría entregar el documento al estar registrado, pero casi siempre o siempre, se dejan honorarios aproximados y se completan o se devuelven sumas que han sobrado.

Como el público, se desespera y protesta también con razón por el tiempo que se pierde, tal vez sería una solución, dividiendo el horario, pongo por caso, de ocho a once o a doce, solamente se reciben documentos y de doce a una (trece horas) solamente se entregan y desde luego, esta función siempre estaría encomendada sólo al Secretario.

I. Los libros Diarios. Para mí, los Diarios dejaron de tener objeto desde que por disposición del artículo 1082 del Decreto Legislativo número 1932 (Código Civil anterior al vigente), se dispuso que de todo documento que se presentara al Registro debería acompañarse copia que queda en el Registro, pues sólo se devuelve el original.

Si existe copia literal del documento, no se justifica que se sigan llevando Diarios donde, como sabemos, se hace un asiento en el cual se resume el contenido del original: no sólo se trabaja inútil, sino que se pierde tiempo en realizar los asientos, pudiéndose obviar con consignar en los Libros Mayores, los datos de la copia, como número de presentación y hora y tomo que les correspondería.

II. Se critica también el sistema actual de hacer todas las operaciones en libros a mano, que en esa forma se pierde tiempo y la Oficina no tiene la movilidad que debería tener; algunos piensan que sería más práctico usar sistema Kárdex o algo por el estilo. En mi opinión, es preferible seguir con el sistema en vigor, porque hay más seguridad en todo sentido: *a)* en lo que conste en los asientos que no pueden ser fácilmente alterados; *b)* en la guarda de documentos que es más práctico trabajar con libros debidamente empastados que no con tarjetas sueltas, y *c)* finalmente, la seguridad, un libro es mucho más difícil que sea sustraído lo que no sucede con una tarjeta u hoja de Kárdex.

En resumen, puede usarse escritura a máquina para razonar documentos y extender certificaciones, como actualmente se hace, pero para las inscripciones, es preferible y más conveniente hacerlas manuscritas.

Guatemala, mayo de 1976.

INDICADOR

"REGISTRO", Publicación semestral
órgano oficial

Registro General de la Propiedad
y de la Zona Central

Dirección y Administración:

9a. avenida entre 14 y 15 calles, zona 1.
Teléfonos: 26-7-39 y 21-8-47

Guatemala, C. A.

SEÑOR LICENCIADO
JUAN JOSE FALLA SANCHEZ
11 C. 7-35 ZONA 1, 3er. PISO
CIUDAD. 816

2444

7804